

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua Nogueira Viotti, 15
 Bairro.....Itaim Paulista
 Setor/Quadra/Zona..134/207/2
 Índice Fiscal.....14,13

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
 Área Terreno.....250,00

Tipo Construção....Res Terrea Med Inf
 Área Total.....60,00
 Padrão.....RMI
 Idade.....40
 Valor Construção...22.057,43

Valor.....60.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
 Fonte.....Imobiliária Modelo - Placa no Local
 Informante.....Sra. Vera
 Fone.....297-6284

A - Valor do terreno	:	31.942,57
a1 - Valor do imóvel	:	60.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	22.057,43
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	250,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6660

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
 $VU = R\$ 90,16 /m^2$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a7NiOT.

DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Nogueira Viotti, lado direito nº47
Bairro.....Itaim Paulista
Setor/Quadra/Zona..134/206/2
Índice Fiscal.....14,13

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....230,00

Tipo Construção...terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....25.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
Fonte.....Imobiliária Dias - Placa no Local
Informante.....Sr. Levi / Sra. Jandira
Fone.....297-6749

A - Valor do terreno	:	22.500,00
a1 - Valor do imóvel	:	25.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	230,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0426
F - Fator Transposição	:	0,6660

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 71,97 /m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a71NiOT.

DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Nogueira Viotti, lado esq. nº391
Bairro.....Itaim Paulista
Setor/Quadra/Zona..134/220/2
Indice Fiscal.....14,13

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2...0,00
Indice Fiscal 3...0,00
Indice Fiscal 4...0,00

Frente.....10,00
Area Terreno.....300,00

Tipo Construção...terreno
Area Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....35.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
Fonte.....Residencial Imoveis - placa no local
Informante.....Sr. Marcos
Fone.....297-2505

A - Valor do terreno	:	31.500,00
a1 - Valor do imóvel	:	35.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Area do terreno	:	300,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6660

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 74,09 /m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a71NiOT.

DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Sargento Manoel Arboz, lado nº100
Bairro.....Itaim Paulista
Setor/Quadra/Zona..134/215/2
Indice Fiscal.....14,13

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Area Terreno.....300,00

Tipo Construção....
Area Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....40.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
Fonte.....VISAO IMOVEIS - COM PLACA DE VENDA
Informante.....Sr. Robson
Fone.....6956-7661

A - Valor do terreno	:	36.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	40.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	300,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6660

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
VU = R\$ 84,68 /m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a71NiOT.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Tiburcio de Souza, lado esq. do nº642
Bairro.....Itaim Paulista
Setor/Quadra/Zona..134/183/2
Índice Fiscal.....14,16

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....45,00
Área Terreno.....1.216,00

Tipo Construção...Terreno
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....200.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
Fonte.....G B Imóveis - Placa no Local
Informante.....Sr. Bezerra
Fone.....6963-3739 22

A - Valor do terreno	:	180.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	200.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	1.216,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	0,8409
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6645

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
VU = R\$ 87,65 /m²



DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO DE TERRENO

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Av. Barao de Alagoas, lado direito nº987	65,44
2	Rua Albuquerque Pinheiro, lado esq. nº475	41,67 *
3	Rua Almirante Alves Camara, 26	56,71
4	Rua Almirante Alves Camara, 45	104,16 *
5	Rua Florai, nº219	99,91
6	Rua Nogueira Viotti, 15	90,16
7	Rua Nogueira Viotti, lado direito nº47	71,97
8	Rua Nogueira Viotti, lado esq. nº391	74,09
9	Rua Sargento Manoel Arboz, lado nº100	84,68
10	Rua Tiburcio de Souza, lado esq. do nº642	87,65

Média Aritmética = R\$ 77,64 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 54,35 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 100,94 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 78,82 /m2

VALOR UNITÁRIO
R\$78,82/m²/abril/99
F_r = 10,0m / P_{mi} = 25,0m / P_{ma} = 40,0m
il. = "9,41"



CONCLUSÃO

fls. 124

Em 18 de maio de 19 99

faço estes autos conclusos ao(a) MM. Juiz(a) de Direito

Dr. (a) EDISON VICENTINI BARROSO

Eu, M. Escr. subscr.

Proc.2254/96

Fls.69: defiro o levantamento dos honorários provisórios.

Fls.70: digam sobre o pedido de arbitramento dos honorários definitivos.

Fls.71/109: digam sobre o laudo. Int.

S.P., data supra.

EDISON VICENTINI BARROSO
Juiz de Direito

DATA

Em do 18 MAI 1999 de 19

requisitos dos autos em conclusão

Eu, M. Escr. subscr.

CERTIDÃO

Certifico e dou a que expedis
de levantamento em favor
do Perito.

Em 18 de maio de 19 99

Eu, M. Escr. subscr.

Dr. Deodato Rodrigues Rosa Junior

63

O.A.B. - S.P. - 32.234

dr. 27.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3a. Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista. - Capital.

Proc.nº 2.254/96

FERNANDO DA SILVA, por seu advogado, infraassinado, nos Autos da Ação de Execução contra Devedores Solventes proposta contra

BRUNO CANTELLI E OUTRA,

face R. Despacho de fls. nomeando Perito-Avaliador bem como de terminando o valor provisório do Sr. Perito, vem, nesta ocasião juntar a respectiva Guia em anexo e que seja feita a Avaliação conforme pedido anterior, por ser de inteira Justiça.

Têrmos em que, da j.,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de janeiro de 1.999.

p.p. ass. :-

Dr. Deodato Rodrigues Rosa Junior

Advogado

O.A.B. - 32.234

C.I.C. - 115.263.818

Em anexo : -

- Guia do Sr. Perito-Avaliador;-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número VMSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a71N1OT.

ACORDADA

M. J. de S. - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1996.8.26.0005

CC

CC

C

30 DEZ 1998
17 JAN 1999
sem fls. de

CERTIDÃO

Certifico e dou fé em cumprimento
ao p. disp. fls. 55, expedi
mandado de avaliação, em
nome DEED para inquirição do part.

Em 01 de março de 1999.
Fa. enr. Esc. subsc.

CERTIDÃO

Certifico em 1 disp. Oficial

de 81 de 08/02/99

de 214/272

Em 01 de março de 1999.
Esc. subsc.

JUNTADA

18 de março de 1999.

petição segue(m)

m. Esc. subsc.

Handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a loop at the end.

Handwritten initials or mark in blue ink.

Handwritten marks in blue ink, including several 'C' characters and a vertical line.

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum
Regional de São Miguel Paulista.

Processo nº2.254/96

J. Leomil Garcia
São Paulo, 18/3/99
Me

Roberto Leomil Garcia, engenheiro,
infra assinado, perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO

sendo:

Repte.: FERNANDO DA SILVA

Reqdo.: BRUNO CANTELLE e ERMELINDA A. CANTELLE

vem "permissa venia", solicitar que seja autorizada a retirada dos autos do Cartório, pela Srta. Sandra Mayra Correia Guimarães (RG nº19.163.979), a fim de que o signatário dê início aos trabalhos periciais, conforme intimação do Ofício.

Nestes Termos
P. Deferimento

São Paulo, 15 de março de 1.999

Roberto Leomil Garcia

Roberto Leomil Garcia
engº naval e civil
crea nº0.682.568.278/D

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que estes autos
juntamente com os Embargos
à Execução em apenso foram
retirados de Cartório pelo Sr. San-
dos Mays C. Guimarães (pl-pente) nesta data

Em 18 de março de 1995

Eu, _____ m. Escr. subscr.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que os autos fo-
ram devolvidos neste de-
ta

07

meu
eu.

99


JUNTADA

de 14 de maio de 1999
junto a estes autos protocolo, petição e laudo

(hoje por acumulo de servico) ao seguinte
m.

(a) Fernando da Silva-Proc. nº 2254/96-Execução

68/3
ponto 186/99

PODER JUDICIÁRIO		SEED	
Comarca: <u>São Paulo</u>			
<u>3</u> ª Vara <u>Cível</u> Foro Reg. "V" S.M. Paulista			
Cartório do <u>3</u> º Ofício			
Endereço: <u>Av. Nordesteina nº 747-S.M. Paulista</u>			
Processo n. <u>2254/96</u>			
Relação n. <u>1099</u>		Ordem n. <u>11</u>	
Destinatário: ROBERTO LEOMIL GARCIA			
Endereço: Rua Prof. Vahia de Abreu-116-Itaim Bibidade SP			
Recebimento		Assinatura ou Carimbo	
04549-000		10/08/1999	
		 Paulo Leomil B. Garcia	



PODER

JUDICIÁRIO

17 MAR 1999

OCORRÊNCIAS		TENTATIVA		Data da 1ª Tentativa ____/____/19__	Data da 2ª Tentativa ____/____/19__
		1ª	2ª		
1	Mudou-se				
2	Desconhecido				
3	Recusado				
4	Endereço inexistente				
5	Endereço insuficiente				
6	Ausente				
7	Não atendido				
8	Inexiste número				
9	Outras				
Nome da pessoa entrevistada no local : _____				OBSERVAÇÕES 	
Assinatura do Funcionário da EBCT. _____					
Assinatura do Funcionário da EBCT. _____					

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional
de São Miguel Paulista.

Processo nº2.254/96

DEPRI-10.1

-7 MAI 11 55 AM 010029

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Roberto Leomil Garcia, engenheiro,
infra assinado, perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

sendo:

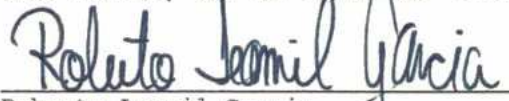
Repte. : FERNANDO DA SILVA

Reqdos.: BRUNO CANTELLE E ERMELINDA ADANI CANTELLE

tendo entregue seu laudo em Cartório, vem "permissa venia"
solicitar o levantamento dos honorários provisórios,
devidamente depositados à fls.64 dos autos, mais juros e
correção monetária, se houver.

Nestes Termos
P. Deferimento

São Paulo, 08 de maio de 1.999


Roberto Leomil Garcia
engº naval e civil
crea nº0.682.568.278/D

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional
de São Miguel Paulista.

Processo nº2.254/96

DEPRI-10.1

-7 MAI 11 55 32 01 00 330

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Roberto Leomil Garcia, engenheiro,
infra assinado, perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

sendo:

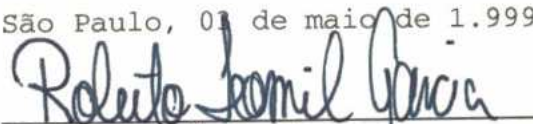
Repte. : FERNANDO DA SILVA

Reqdos.: BRUNO CANTELLE E ERMELINDA ADANI CANTELLE

após ter entregue seu laudo em Cartório, vem "permissa venia",
solicitar o arbitramento de seus honorários definitivos,
estimados em R\$840,00 (oitocentos e quarenta reais), conforme
"Tabela de Honorários em Avaliações de Imóveis Situados na
Capital".

Nestes Termos
P. Deferimento

São Paulo, 01 de maio de 1.999


Roberto Leomil Garcia
engº naval e civil
crea nº0.682.568.278/D

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional
de São Miguel Paulista.

Processo nº2.254/96

71
3
- 7 MAI 11 54 ES 015928
DEPRI-10.1

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Roberto Leomil Garcia, engenheiro,
infra assinado, perito nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

sendo:

Repte. : FERNANDO DA SILVA

Reqdos.: BRUNO CANTELLE E ERMELINDA ADANI CANTELLE

após os devidos estudos do processo, diligências no local e
demais perquirições que se fizeram necessárias, vem apresentar
o resultado de seus trabalhos, através do presente

L A U D O



07 MAI 1999

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

1 - PRELIMINARES

Através da presente Ação de Execução de Título Extrajudicial, pretende o Requerente o ressarcimento da importância de R\$6.830,34 referente a prestações de aluguéis vencidos e demais custas não quitadas pelo locatário, que teve como fiadores os Requeridos.

Alega o Requerente

- Que é credor da quantia de R\$6.830,34, correspondente aos valores, atualizados para setembro/96, dos aluguéis vencidos desde 11/02/96 até 30/12/96, somados a multa contratual referente à locação do imóvel sito nesta capital, no bairro do Tatuapé, à Av. Celso Garcia nº5.274 - apto. 7.
- Que os Requeridos, foram fiadores do Sr. Sebastião Cantelle, que deixou o imóvel em 30/08/96 e deste modo são solidários responsáveis conforme depende da cláusula de nº23 e parágrafo do presente Contrato de Locação Residencial.
- Que não conseguiu por meios suasórios receber o valor desse seu crédito e não dispõe de outro recurso senão vir a Juízo nos termos do Art. 585, item IV, por força do Art.566 combinado com o Art.586 todos do C.P.C., a fim de propor a competente Ação de Execução Contra Devedores Solventes, por se tratar de uma dívida líquida e certa.

Às fls.08/11vº, o Requerente juntou cópia do Instrumento Particular de Contrato de Locação, datado de 11/11/94, do imóvel localizado à Av. Celso Garcia nº5.274 - apto. 7, constando como locador o Requerente, como locatário Sebastião Cantelle e como fiadores os Requeridos, Bruno Cantelle e Ermelinda Adani Cantelle.



ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

À fls.36, o Requerente juntou certidão do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo constando a matrícula nº75.199 referente ao imóvel indicado para penhora, de propriedade de Bruno Cantelle e Lazara de Lima, sito à "Rua Sousa Pinto Bueno, esquina com a Rua Ferreira de Lemos, antiga Rua João Osorio de Toledo, Jardim Nélia, parte do quinhão 3-A da Gleba A, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 6,00m de frente, da frente aos fundos, do lado direito visto da rua mede 16,96m, confinando com a referida Rua Ferreira de Lemos, do lado esquerdo mede 16,00m, confinando com a casa 29 e nos fundos mede 11,71m, confinando com a casa 2 da Rua Ferreira de Lemos. Contribuinte nº192.067.0032-3".

Às fls.41/44, consta a citação dos Requeridos, realizada em fevereiro/97, bem como o Auto de Penhora e Depósito, onde consta penhorado o imóvel referido na matrícula nº75.199 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

À fls.55, o signatário foi honrado pelo MM. Juiz, com sua nomeação para exercer o cargo de perito judicial.

Deixaram Requerente e Requeridos de indicar seus respectivos Assistentes Técnicos e de apresentar quesitos.

2 - VISTORIA

Dando prosseguimento aos trabalhos, foi realizada vistoria no imóvel de que tratam estes autos, na data de 23 de abril de 1.999, à Rua Souza Pinto Bueno nº31, esquina com a Rua Ferreira de Lemos, Jardim Nélia no Itaim Paulista - São Paulo, estando presente o Sr. Bruno Cantelle.

Da vistoria e diligências no local, como se verifica pelas fotos do Anexo nº1, ao presente laudo que mostram não só as características do local como o imóvel, tem-se:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a7INOT.

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

2.1 - Localização

O imóvel objeto da presente Ação de Execução de Título Extrajudicial, encontra-se situado, conforme Anexo nº2, na quadra composta pelas seguintes vias públicas:

Rua Souza Pinto Bueno;
Rua Ferreira de Lemos;
Rua Domingos Martins Pacheco e
Rua Marcelino Correia de Sá.

Este local situa-se entre as Ruas Itajuíbe e Tibúrcio de Souza, logradouros estes que ligam-se a Av. Marechal Tito, por demais conhecida na região.

2.2 - Relação com os Mapas Fiscais e Zoneamento

Conforme Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, de dezembro/95, o imóvel em estudos situa-se no Setor nº111, Quadra nº067, apresentando testada para a Rua Souza Pinto Bueno nº31, possuindo índice fiscal igual a "9,41" para o ano de 1.996 que, atualizado pelos Decretos nº36.682, de 30/12/96, nº37.270, de 30/12/97 e nº37.782, de 30/12/98, equivale a "11,09" para o ano de 1.999.

Em função da Lei do Zoneamento, o local é definido como Zona "2", isto é, de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa.

A frente mínima dos lotes é de 5,00m, a área mínima é de 125,00m², a taxa de ocupação máxima é de 50% e o coeficiente de aproveitamento máximo é de uma vez a área do lote.



2.3 - Características Locais

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

Iluminação pública;
Energia elétrica domiciliar;
Água;
Esgoto;
Pavimentação e
Telefone.

Contando ainda com meios de transportes nas proximidades.

2.4 - Descrição do Imóvel

2.4.1 - Terreno

O imóvel vistoriado é aquele de que tratam os autos, um terreno à Rua Souza Pinto Bueno (antiga Rua João Osorio de Toledo), nº31, esquina com a Rua Ferreira de Lemos, no Jardim Zélia, Itaim Paulista, capital de São Paulo.

Apresenta-se o terreno plano, ao nível da rua, com solo firme e seco, medindo 6,00m de frente para a Rua Souza Pinto Bueno, por 16,00m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da Rua Souza Pinto Bueno olha o imóvel e 16,96m do lado direito, confrontando neste lado com a Rua Ferreira de Lemos e 11,71m nos fundos, conforme descrição do Registro de Imóveis, à fls.36 dos autos, conferida "in loco", totalizando uma área aproximada de 141,00m².



2.4.2 - Edificação

No terreno retro descrito, encontra-se edificada uma construção térrea, com área total de 97m², utilizada como residência, nos fundos, e comércio, na frente, conforme fotos apresentadas no Anexo nº1.

Descrição das Benfeitorias

- Salão Frontal (Pizzaria)

Possui piso cimentado alisado tipo vermelhão, paredes pintadas com tinta à base de cal sobre massa grossa e forro de madeira. Suas iluminação e ventilação naturais são proporcionadas por caixilho de ferro com folhas basculantes com vidro pontilhado. Possui forno a lenha, balcão de alvenaria e porta de ferro, conforme fotos nº5 e 6 do Anexo nº1.

- Cozinha

Possui piso cimentado alisado tipo vermelhão, paredes e forro pintados com tinta à base de cal sobre massa grossa. Suas iluminação e ventilação naturais são proporcionadas por dois vãos fechados por grade de ferro. Possui pia de alumínio com uma cuba, conforme foto nº7 e 8 do Anexo nº1.

- Sala de Estar

Possui piso e parede revestidos com cerâmica esmaltada 30x30cm e forro pintado com tinta à base de cal sobre massa grossa. Suas iluminação e ventilação naturais são indiretamente proporcionadas por caixilho de ferro com folhas basculantes com vidro, conforme foto nº10 do Anexo nº1.

- Banheiro

Possui piso e paredes revestidos com cerâmica esmaltada decorada 20x30cm e forro pintado com tinta à base de cal sobre masa grossa. Possui vaso sanitário e lava-tório sem coluna de louça branca e caixa de descarga plástica de sobrepôr. Suas iluminação e ventilação naturais são indiretamente proporcionadas por caixilho de ferro com folhas basculantes com vidro fantasia, conforme foto nº11 do Anexo nº1.

- Dormitório I

Possui piso cimentado alisado tipo vermelhão, paredes e forro pintados com tinta à base de cal sobre massa grossa. Suas iluminação e ventilação naturais são indiretamente proporcionadas por caixilho de ferro com folhas de correr com vidro fantasia, conforme foto nº12 do Anexo nº1.

- Dormitório II

Possui piso cimentado alisado tipo vermelhão, paredes pintadas com tinta à base de cal sobre massa grossa e forro de madeira. Suas iluminação e ventilação naturais são proporcionadas por caixilho de madeira com folhas de correr com veneziana e vidro, possuindo também grade de proteção em ferro.

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Terreno

Com o auxílio da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 1.995, em vigor, calcular-se-á os valores dos terrenos.



Conforme Anexo nº3, foi encontrado, o unitário básico de R\$78,82/m²/10mf/25,00-40,00m, para abril/99, para o índice fiscal "9,41", para o ano de 1.996, unitário básico esse relativo à Rua Souza Pinto Bueno.

Conforme a Norma-95, o terreno será avaliado com o auxílio das fórmulas indicadas nos seguintes artigos:

Art.º 8.2.2.1.2

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_c/P_{m1})^{1/2} \quad \text{em que:}$$

- V_t : valor do terreno;
- A_t : área do terreno;
- V_u : valor unitário do terreno;
- P_e : profundidade equivalente do terreno e
- P_{m1} : profundidade mínima para a 4ª zona.

Art.º 8.2.2.7

$$C_e = [(C_z + 20) \times F_1 \times V_1 + F_2 \times V_2 + \dots + F_n \times V_n] \div 20 \times F_1 \times V_1$$

onde:

- C_e : coeficiente de valorização pela esquina;
- C_z : igual a 1, para a 1ª, 4ª e 6ª zonas;
- F₁ : frente principal, testada para a via pública de maior valor, ou testada que corresponda ao maior valor como lote de uma frente nos terrenos de esquina;
- F₂, ..., F_n : frentes secundárias e
- V₁, V₂, ..., V_n : valores unitários correspondentes às frentes principal e secundária.



Art.º 8.2.2.9

As extensões das frentes utilizadas na fórmula, dependendo das zonas definidas no item 8.2.2.1.5 serão limitadas a: F_r nas 1ª, 4ª e 6ª zonas e a $2F_r$ nas demais.

Art.º 8.2.2.10

A valorização obtida pela fórmula, dependendo das zonas definidas no item 8.2.2.1.5, ficará limitada a 10% nas 1ª, 4ª e 6ª zonas; a 15% nas 2ª e 5ª e a 25% na 3ª zona.

Art.º 8.2.2.11

A área de influência do fator valorizante corresponderá a aquela dada pela expressão $F_e \times P_e$, dependendo das zonas definidas no item 8.2.2.1.5, dentro dos seguintes limites:
 $F_e < \text{ou} = F_r$ e $P_e < \text{ou} = P_{mi}$, para as 1ª, 4ª e 6ª zonas;
 $F_e < \text{ou} = F_r$ e $P_e < \text{ou} = P_{ma}$, para as 2ª e 5ª zonas e
 $F_e < \text{ou} = 2F_r$ e $P_e < \text{ou} = P_{ma}$, para a 3ª zona

Valor do Terreno

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e/P_{mi})^{1/2} \times C_e$$

$$C_e = [(C_z + 20) \times F_1 \times V_1 + F_2 \times V_2] / 20 \times F_1 \times V_1$$

$$C_e = \{[(1 + 20) \times 6,00 \times 9,41] + (16,96 \times 9,41)\} / 20 \times 6 \times 9,41$$

$$C_e = 1,19$$

Como o coeficiente de esquina (C_e) deve ser menor ou igual a 10% para a zona em tela, tem-se:

$$C_e = 1,10$$

$$V_t = 141,00\text{m}^2 \times R\$78,82/\text{m}^2 \times (23,50/25,00)^{0,5} \times 1,10$$

$$V_t = R\$11.852,56/\text{abril}/99$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a71N1OT.

3.2 - Benfeitorias

As benfeitorias serão avaliadas com auxílio do estudo Edificações Valores de Venda - 1987.

As construções foram classificadas no seu item 2.1.5 - Residências Modestas, em sua faixa média, com idade aparente de 35 anos, conforme estudo retro citado.

Para custos unitário de edificações, usou o signatário o valor do mês de fevereiro/99, atualizado pelos índices CUB-SINDUSCON para abril/99, sendo o publicado para fevereiro/99 igual "165,7270" e o estimado para abril/99 igual a "168,4199", base 100 - jun./94.

$$H_82QN = R\$520,73/m^2/fevereiro/99$$

$$H_82QN = R\$520,73/m^2 \times (168,4199/165,7270)$$

$$H_82QN = R\$529,19/abril/99$$

Assim, tem-se:

$$V_b = S_b \times F_t \times K_d \times H_82QN, \quad \text{sendo:}$$

V_b : valor das benfeitorias avaliadas;

S_b : área das benfeitorias;

F_t : fator a ser aplicado à área de construção conforme seu tipo e classificação no estudo em tela e

K_d : fator desvalorizante pela idade aparente da construção.

H_82QN : valor unitário de construção adotado como parâmetro;

$$V_b = 97m^2 \times 1,03 \times 0,589 \times R\$529,19/m^2$$

$$V_b = R\$31.141,24/abril/99$$

4 - CONCLUSÃO

Assim, para o valor total do imóvel localizado na Rua Souza Pinto Bueno nº31, tem-se a somatória do valor do terreno e da benfeitoria:

Valor do Terreno.....R\$11.852,56
 Valor da Benfeitoria.....R\$31.141,24
 Valor Total do Imóvel.....R\$42.993,80

Assim, em números redondos, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL
 abril/99
 R\$43.000,00

(quarenta e três mil reais)

Vai o presente laudo, digitado em 11 (onze) folhas, de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada. Acompanham este laudo 03 Anexos que fazem parte integrante do mesmo.

São Paulo, 03 de maio de 1.999

Roberto Leomil Garcia
 Roberto Leomil Garcia
 engº naval e civil
 crea nº0.682.568.278/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a7NiOT.

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

ANEXO Nº 1

FOTOGRAFIAS DO LOCAL

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

ANEXO Nº1



Foto nº1: A Rua Souza Pinto Bueno, estando indicado o imóvel em tela.



Foto nº2: A Rua Souza Pinto Bueno, vista do lado oposto ao da foto anterior.



Foto nº3: A fachada frontal do imóvel em tela.



Foto nº4: A fachada lateral do imóvel em tela, estando indicada a testada voltada para a Rua Ferreira de Lemos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMP22700123298 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a7INiOT

ANEXO Nº1



Foto nº5: O salão frontal da benfeitoria em tela.



Foto nº6: Outra vista do salão frontal.



Foto n°7: A cozinha da benfeitoria em tela.



Foto n°8: Outra vista da cozinha da benfeitoria em tela.

91
m

ANEXO Nº1



Foto nº9: Outra vista da cozinha, onde encontra-se uma beliche.



Foto nº10: A sala de estar da benfeitoria em tela.



Foto nº11: O banheiro da benfeitoria e tela.

ANEXO Nº1



Foto nº12: O dormitório I da benfeitoria em tela.

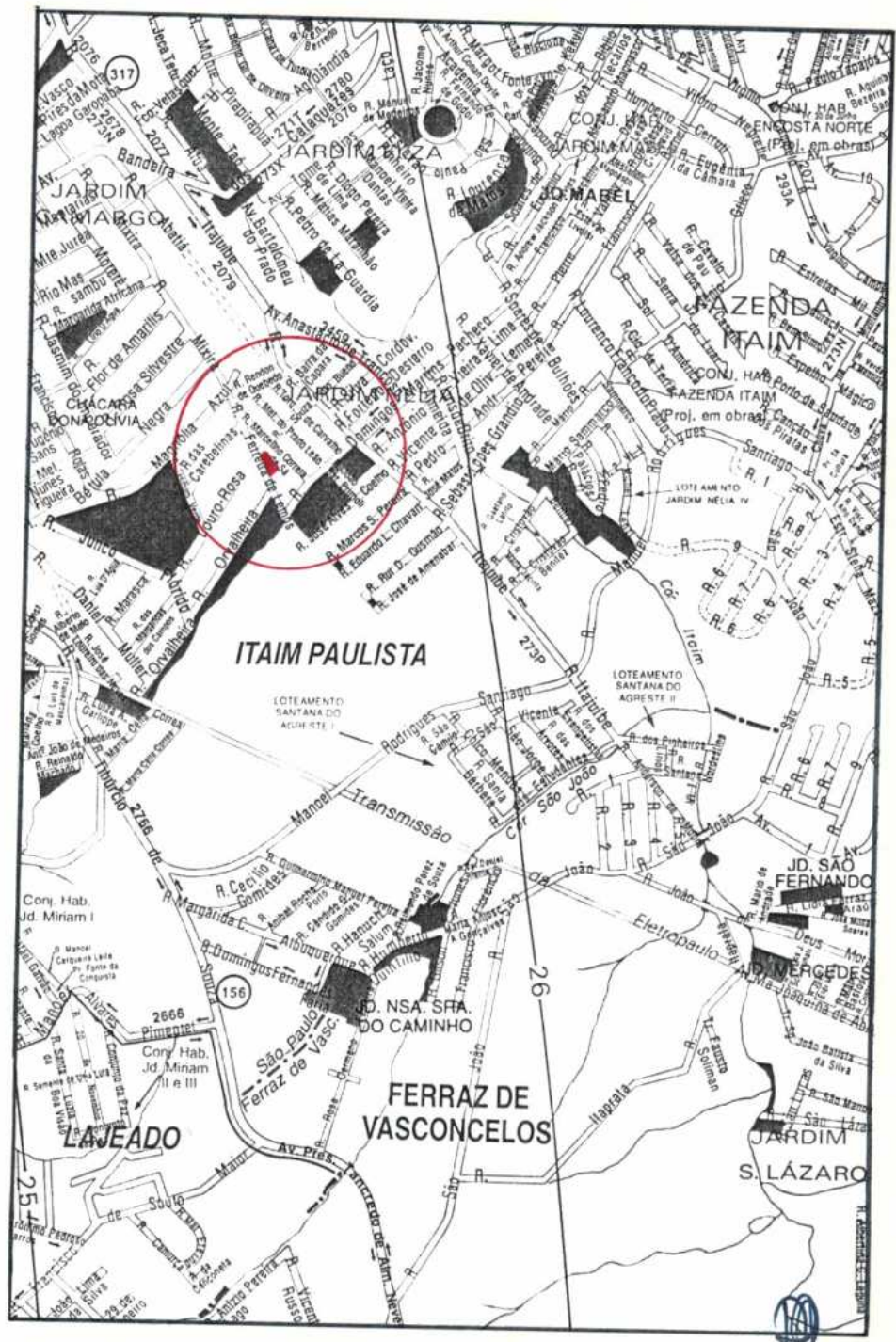
ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

ANEXO Nº 2

MAPA DO LOCAL

ROBERTO LEOMIL GARCIA
engenheiro

ANEXO Nº2



ANEXO Nº 3

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

DO TERRENO

Determinação do Valor Unitário do Terreno

Procedimento:

- 1) Análise dos elementos paradigmas com o auxílio da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 1.995 do IBAPE/SP.
- 2) Parâmetros: $P_{m1} = 25,0m$; $P_{m2} = 40,0m$ e $F_r = 10,0m$.
- 3) Transporte com o auxílio da Planta Genérica de Valores, de dezembro/95, que para o local em estudos, Rua Souza Pinto Bueno nº31, indica o Setor nº111, Quadra nº067 e o índice fiscal "9,41".
- 4) Atualização de valores pelos índices da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, sendo o publicado para outubro/98 igual a "165,9961" e o previsto para abril/99 igual a "175,8864", base 100 - jun./94.
- 5) Valor à vista, resultante do deconto de 10% nas ofertas e juros de 12% a.a., sobre a parte facilitada.
- 6) Sobre os terrenos com construções, serão descontados os valores das mesmas, conforme sua área, idade e tipo.



DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Av. Barao de Alagoas, lado direito nº987
Bairro.....Itaim Paulista
Setor/Quadra/Zona..134/205/2
Indice Fiscal.....14,96

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Area Terreno.....330,00

Tipo Construção...terreno
Area Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....36.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
Fonte.....Grupo Uniao Imoveis - Placa no local
Informante.....Sr. Fabiano
Fone.....6963-2866

A - Valor do terreno	:	32.400,00
a1 - Valor do imóvel	:	36.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Area do terreno	:	330,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6290

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 65,44 /m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMMP22700123298. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a71NiOT.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua Albuquerque Pinheiro, lado esq. nº475
 Bairro.....Itaim Paulista
 Setor/Quadra/Zona..134/218/2
 Índice Fiscal.....14,13

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
 Área Terreno.....225,00

Tipo Construção...Res Terrea Med Inf
 Área Total.....80,00
 Padrão.....RMI
 Idade.....25
 Valor Construção...36.893,52

Valor.....55.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
 Fonte.....Imobiliária Modelo - Placa no Local
 Informante.....Sra. Vera
 Fone.....297-6284

A - Valor do terreno	:	12.606,48
a1 - Valor do imóvel	:	55.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	36.893,52
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	225,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0541
F - Fator Transposição	:	0,6660

VU = (A/B) * C * D * E * F
 VU = R\$ 41,67 /m²



DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Almirante Alves Camara, 45
Bairro.....Itaim Paulista
Setor/Quadra/Zona..134/207/2
Índice Fiscal.....14,13

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....125,00

Tipo Construção...Res Terrea Med Inf
Área Total.....90,00
Padrão.....RMI
Idade.....30
Valor Construção...38.484,32

Valor.....60.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
Fonte.....Logos Imóveis - Placa no local
Informante.....Sr. Luiz
Fone.....6958-9814

A - Valor do terreno	:	15.515,68
a1 - Valor do imóvel	:	60.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	38.484,32
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	125,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6660

$VU = (A/B) * C * D * E * F$
 $VU = R\$ 104,16 /m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO RODRIGUES TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/01/2022 às 17:38, sob o número WSMSP22700123298. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0261697-68.1996.8.26.0005 e código 3a7NiOT.

DETERMINACAO DO VALOR UNITARIO DE TERRENO

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua Florai, nº219
 Bairro.....Itaim Paulista
 Setor/Quadra/Zona..134/221/2
 Índice Fiscal.....14,03

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
 Área Terreno.....110,00

Tipo Construção...Res Terrea Modesta
 Área Total.....50,00
 Padrão.....RMO-
 Idade.....30
 Valor Construção...14.801,66

Valor.....30.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....09/10/1998
 Fonte.....Yoshida Imoveis - Placa no local
 Informante.....Sra. Juliana
 Fone.....6137-2599

A - Valor do terreno	:	12.198,34
a1 - Valor do imóvel	:	30.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	14.801,66
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	110,00
C - Fator Atualização	:	1,0596
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0660
F - Fator Transposição	:	0,6707

VU = (A/B) * C * D * E * F
 VU = R\$ 99,91 /m2

