EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

LAUDO PERICIAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietário de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas

Processo 0002578-34.1997.8.26.0068 (ordem 1787/97)
2ª Vara Cível da Comarca de BARUERI/SP

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte. : Jubran Engeharia S.A. e outros
Reqdo. : Alkahest Comércio e Montagem de Bijouterias Ltda. e outros

2014

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

VISTA FRONTAL

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



Observar:
Edificação residencial assobradada na frente.
Ao fundo há outra edificação residencial, térrea.

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

IMAGEM AÉREA



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ÍNDICE

1. OBJETO

2. OBJETIVO

3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

5. AVALIAÇÃO

6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

7. CONCLUSÃO

8. ENCERRAMENTO

9. ANEXOS

Imagens aéreas

Documentação fotográfica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

1. OBJETO:

Imóvel residencial urbano compreendendo terra nua, edificações e benfeitorias, matrícula 66253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, lote 33 da quadra B da Vila Santo Antonio, localizado na Rua Helena nº 163, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo, inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1, sendo **metade ideal** de propriedade de Valerija Jurkovlencas Zarnauskas, portadora do RG estrangeiros nº 843.219-DOPS/SO e inscrita no CPFMF sob nº 212.619.679-01

2. OBJETIVO:

Em atenção ao despacho judicial de fl. 535, **avaliação do imóvel,** ora penhorado em 50% de sua parte ideal.

Serão utilizados, como referencial, os conceitos recomendados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em especial as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, Nível de Precisão Expedita. Os valores serão calculados com base no mês de novembro/2014.

3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

O presente Laudo Pericial obedeceu aos seguintes princípios:

- Elaborado com observância aos postulados do Código de Ética Profissional;
- O imóvel foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões alcançadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVpgtZB

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Jubran Engenharia S.A., CNPJ 61.575.437/0001-48, e outros propõe Execução contra Alkahest Comércio e Montagem de Bijouterias Ltda., tendo como sua representante legal Valerija Jurkovlencas, requerendo penhora de 50% (ou metade ideal) do lote nº 33 da quadra B, Vila Santo Antônio, Carapicuíba.

O imóvel foi visitado após dificuldade em agendamento. A área onde está situado e seus detalhes poderão ser melhor visualizados através da documentação fotográfica, do "croquis" e das imagens aéreas anexas a este Laudo.

O lote com área superficial de 346,50m2 é assim descrito:

- 12,00m de frente para a Rua Helena;
- 29,00m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com lote 34;
- 28,75m do lado esquerdo onde confronta com lote 32 e;
- 12,00m na linha dos fundos, confrontando com os lotes 14 e 15.

Conta com 02 edificações, assim descritas, em conformidade com o disposto no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP, elaborado em 2002:

- 01 residência térrea, padrão construtivo "SIMPLES", idade aproximada de 50 anos de idade, com área de 96,00m2, localizada nos fundos do lote e,
- 01 residência assobradada, padrão construtivo "ECONÔMICO", idade aparente de 25 anos, com área construída de 106,40m2, localizada à frente do lote.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

5. AVALIAÇÃO:

O valor procurado para o imóvel é o "Valor de Mercado", assim definido:

> *"A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, á uma data de referência, pela qual se efetuaria uma transação pelas partes desejosas, mas desobrigadas ao negócio, ambas perfeitamente conhecedoras do mercado, do imóvel e de suas possibilidades de uso"*

O imóvel avaliando conta com as seguintes características:

- situa-se na Rua Helena, próximo à Rua Presbítero Adelino Cavalcanti Silva, quadra integrada também pelas Ruas Marília e Av. Inanci;
- terreno em formato retangular com configuração em acentuado aclive em direção aos fundos, a partir do nível da rua
- benfeitorias residenciais, sendo a principal assobradada ocupando quase toda a lateral esquerda, próximo ao alinhamento alinhamento predial e a secundária térrea ocupando toda a parte dos fundos do lote,
- solo seco;
- Acesso comum para as 02 edificações direto pela rua;

Características construtivas:

- Paredes em alvenaria de tijolo e dos demais em bloco;
- Revestimento externo e interno em massa;
- Piso interno cerâmico e/ou cimentado;
- Pintura interna e externa em latex e cal;
- Caixilharia em chapa metálica e/ou madeira, com vidro;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

- Residência principal com cobertura em laje e telhas de fibrocimento;
- Residência secundária com telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, forro em estuque;
- Instalações hidráulicas convencionais;
- Instalações elétricas compatíveis com as cargas de maquinários gráficos
- Cada residência conta com inscrição cadastral distinta, sendo individualizadas apesar do acesso comum pela rampa na lateral direita.

Na micro região estão disponíveis os melhoramentos e equipamentos públicos:

- coleta de lixo e limpeza pública ;
- iluminação pública e domiciliar, telefone e banda larga ;
- transporte público;
- guias, sarjeta e calçamento ;
- água e esgoto ;
- centro comercial razoavelmente diversificado ;
- escolas públicas e privadas ;
- postos de saúde.

5.1 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Após vistoriados os prédios e considerados os elementos internos e externos, este Perito entende que as construções existentes e sua tipologia construtiva podem ser classificadas, de acordo com os padrões constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, como :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVpqt7R

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

A. Área 01 – Frente: Residência assobradada com 106,40m2:

CLASSE 1 : RESIDENCIAL
GRUPO 1.2.4 CASA - Padrão SIMPLES

As características dos imóveis classificados como Padrão Simples são:

"Edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitório, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamento especial, eventualmente com piso cimentado ou revestidos com cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalentes, na principal .

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- ✓ *Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete;*
- ✓ *Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas;*
- ✓ *Forro: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje ; ou sobre madeira comum;*
- ✓ *Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples;*
- ✓ *Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns;*
- ✓ *Esquadrias: madeira, ferro e/ou alumínio de padrão popular"*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

A fórmula de cálculo do Valor Unitário atribuída à categoria "Padrão Simples" é:

Valor Médio = 1,228 x R8N x Foc, com intervalo de 1,060 a 1,395, onde

R8N é padrão construtivo do SINDUSCON/SP. Em novembro/2014= R$ 1.169,24/m2

Foc = R + (K x (1-R)): Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação

R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e equivale a 20% (Tabela 1)

vida referencial é associada ao padrão construtivo e equivale a 70 (Tabela 1)

idade da edificação = 35 anos (adotado como padrão)

estado de conservação (Quadro A) : ref. "f"
necessitando de reparos de simples a importantes = coeficiente depreciação 33,20%

K é o coeficiente de Ross/Heideck e equivale portanto a 0,418 (Tabela 2)

Obs.: Os valores de R e K são obtidos em tabelas específicas, de acordo com as características e atuais condições apresentadas pelo imóvel.

A aplicação da fórmula resulta, conforme coeficientes da Tabela da Portaria CAJUFA

Valor Unitário Médio = 1,228 x 1169,24 x (0,20 + (0,418 x (1-0,20))) = R$ 767,31/m2

Considerando que o imóvel conta com área construída de 106,40m2, o valor unitário médio da edificação importa em R$ 81.640,00. Dentro do intervalo de aceitação o valor poderia variar entre o mínimo de R$ 70.500,00 e o máximo de R$ 92.700,00.

Adotar-se-á o valor de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) para esta benfeitoria existente no imóvel, no estado em que se encontra.

Valor da Benfeitoria 1 = R$ 85.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código kiVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

B. Área 02 – Fundos: Residência térrea com 96,00m2:

CLASSE 1 : RESIDENCIAL
GRUPO 1.2.3 CASA - Padrão ECONÔMICO

As características dos imóveis classificados como Padrão Econômico são:

"Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, geralmente compostas de dois ou mais cômodos, banheiro e cozinha. Na maioria das vezes são terreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forro. Áreas externas em piso cimentado rústico ou revestidos com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior restrito a alguns cômodos, tais como:

- ✓ *Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmico;*
- ✓ *Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco*
- ✓ *Forro: sem revestimento ou pintura sobre emboço ou reboco sobre a própria laje ou sobre madeira comum;*
- ✓ *Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples;*
- ✓ *Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns;*
- ✓ *Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum*

A fórmula de cálculo do Valor Unitário atribuída à categoria "Padrão Economico" é:

Valor Médio = 0,914 x R8N x Foc, com intervalo de 0,781 a 1,046, onde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

R8N é padrão construtivo do SINDUSCON/SP. Em novembro/2014= R$ 1.169,24/m2

Foc = R + (K x (1-R)): Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação

R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e equivale a 20% (Tabela 1)

vida referencial é associada ao padrão construtivo e equivale a 70 (Tabela 1)

idade da edificação = 35 anos (adotado como padrão)

estado de conservação (Quadro A) : ref. "g"
necessitando de reparos importantes = coeficiente depreciação 52,60%

K é o coeficiente de Ross/Heideck e equivale portanto a 0,296 (Tabela 2)

Obs.: Os valores de R e K são obtidos em tabelas específicas, de acordo com as características e atuais condições apresentadas pelo imóvel.

A aplicação da fórmula resulta, conforme coeficientes da Tabela da Portaria CAJUFA

Valor Unitário Médio = 0,914 x 1169,24 x (0,20 + (0,296 x (1-0,20))) = R$ 466,80/m2

Considerando que o imóvel conta com área construída de 96,00m2, o valor unitário médio da edificação importa em R$ 44.800,00. Dentro do intervalo de aceitação o valor poderia variar entre o mínimo de R$ 38.200,00 e o máximo de R$ 51.300,00.

Adotar-se-á o valor de R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) para esta benfeitoria existente no imóvel, no estado em que se encontra.

Valor da Benfeitoria 2 = R$ 42.000,00

Em síntese, através dos cálculos utilizando a Tabela da PORTARIA CAJUFA 03-2007:

As benfeitorias existentes, no estado em que se encontram, restam avaliadas por R$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), base novembro/14, sendo: Benfeitoria Área 01 : com 106,40m2 = R$ 85.000,00
Benfeitoria Área 02 : com 96,00m2 = R$ 42.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

5.2 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA:

Para avaliação da terra nua foram consultadas imobiliárias da cidade, cujas ofertas de mercado, entre outubro e novembro de 2014, contemplavam áreas de mesma vocação. Haja vista a limitada oferta de terrenos, para validação, foram também identificados imóveis com benfeitorias (novas e antigas) nas proximidades. Os cálculos serão efetuados pelo **"Método Comparativo de Dados de Mercado"**

5.2.1 - AVALIAÇÃO PRELIMINAR - TERRENOS:

Foram levantados 04 terrenos com característicos semelhantes (vide anexo), ofertados nas proximidades e bairros de igual vocação, conforme preconizado pelas Normas de Avaliação, aos quais será aplicado o "Fator Oferta" igual a 0,90.

QUADRO RESUMO

Lote	Valor (R$)	Área (m2)		R$/m2 c/ Foferta	S1 - R$/m2	FINAL- R$/m2
05	130.000,00	**148,00**		**791,00**	**791,00**	
06	250.000,00	**250,00**		**900,00**	**900,00**	
07	250.000,00	**300,00**		**750,00**	**750,00**	
08	210.000,00	**300,00**		**630,00**	**630,00**	
			Total	3.071,00	3.071,00	
			Média	768,00	**768,00**	**768,00**
			30% +	998,00	998,00	
			30% -	538,00	538,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código bWpqt7B

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

No **1º saneamento** dos valores, compreendendo 04 elementos, não restou necessária descarte, haja vista todos dentro do intervalo de aceitação, correspondente a faixa entre + 30% e - 30%, como segue:

Limite superior (30%) = R$ 998,00 / m2

Limite inferior (30%) = R$ 538,00 / m2

Concluído o procedimento, os cálculos pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado" resultaram no valor unitário médio da terra nua de R$ 768,00/m2. Aplicado à área superficial de 346,50m2 do terreno, resultou no valor médio de R$ 266.112,00, podendo variar entre R$ 186.000,00 e R$ 345.000,00.

5.2.2 - CHECAGEM :

Foram levantados imóveis com característicos semelhantes, ofertados nas proximidades e em bairros de igual vocação, conforme preconizado pelas Normas de Avaliação.

Do valor ofertado pelo imóvel comparativo adiante relacionado, será deduzido um valor médio de área construída de R$ 800,00/m2 (oitocentos reais), valor adotado, pouco acima do médio obtido através do cálculo para a benfeitoria 1, haja vista que no entorno há predominância de imóveis da classe "residencial", grupo "casa", padrão "simples", conforme classificação do IBAPE-SP, já referenciada inicialmente neste tópico.

Paradigmas:

A. Casa térrea – Vila Santa Terezinha
Terreno com 250,00m2 e Área Construída de 80,00m2
Valor Ofertado = R$ 180.000,00 → Equivale a R$ 2.250,00/m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

B. Casa térrea – Novo Horizonte
Terreno com 125,00m2 e Área Construída de 65,00m2
Valor Ofertado = R$ 160.000,00 → Equivale a R$ 1.280,00/m2

C. Casa térrea – Jardim Alfredo Soncini
Terreno com 267,00m2 e Área Construída de 130,00m2
Valor Ofertado = R$ 200.000,00 → Equivale a R$ 749,00/m2

D. Casa – Parque Jandaia
Terreno com 125,00m2 e Área Construída de 140,00m2
Valor Ofertado = R$ 195.000,00 → Equivale a R$ 1.560,00/m2

Em seguida, procedeu-se aos cálculos de homogeneização dos elementos amostrais, com objetivo de estabelecer o valor unitário médio atual. Foi aplicado ao valor de venda o "Fator de Oferta" (comercialização) igual a 0,90, já subtraído o valor estimado de benfeitorias existentes (calculadas à razão de R$ 800,0/m2):

QUADRO RESUMO

Lote	Valor (R$)	ÁT (m2)	Aconst	R$ benfeitoria	R$/m2 c/ Fof	S1 - R$/m2	S2 - R$/m2
01	180.000,00	**250,00**	**80,00**	**64.000,00**	417,00	417,00	417,00
02	160.000,00	**125,00**	**65,00**	**52.000,00**	778,00	778,00	778,00
03	200.000,00	**267,00**	**130,00**	**104.000,00**	324,00	324,00	xxx
04	195.000,00	**125,00**	**120,00**	**96.000,00**	713,00	713,00	713,00
					Total	2.232,00	1.908,00
					Média	**558,00**	**636,00**
					30% +	725,00	826,00
					30% -	391,00	445,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

No **1º saneamento** dos valores, compreendendo 04 elementos, restou necessária a eliminação do elemento "03", visto fora do intervalo de aceitação, correspondente a faixa entre + 30% e - 30%, visto obtidos os parâmetros:

Limite superior (30%) = R$ 725,00 / m2

Limite inferior (30%) = R$ 391,00 / m2

No **2º saneamento** – FINAL, compreendendo 03 elementos, não foi necessária a eliminação pois todos restaram inseridos dentro do intervalo de aceitação, correspondente a faixa entre + 30% e - 30%, visto obtidos os parâmetros:

Limite superior (30%) = R$ 826,00 / m2

Limite inferior (30%) = R$ 445,00 / m2

Concluído o procedimento, os cálculos pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado" resultaram no valor unitário médio da terra nua de R$ 636,00/m2. Aplicado à área superficial de 346,50m2 do terreno, resultou no valor médio de R$ 220.300,00, podendo variar entre R$ 154.000,00 e R$ 286.00,00.

Resta assim validado o cálculo efetuado em 5.2.1. Entretanto, haja vista a retração do mercado imobiliário, é de bom alvitre considerar o valor da terra nua baixo da média, sendo adotado R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

5.2.3 - VALOR FINAL DA TERRA NUA :

Valor total da Terra Nua = R$ 200.000,00 (base novembro/14)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

5.3 AVALIAÇÃO FINAL:

Considerados os cálculos da terra nua e das benfeitorias existentes, no estado em que se encontram, o valor do imóvel avaliando importa em R$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais), base novembro/2014, como sintetizado abaixo:

Valor das Benfeitorias = R$ 127.000,00
Valor da Terra Nua = R$ 200.000,00
Valor de Mercado do Imóvel = R$ 327.000,00 (base novembro/14)

6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

Em regra, o interesse dos que buscam imóveis em leilões judiciais é o de arremata-los por valor razoavelmente abaixo do mercado, para posteriormente lucrar com a venda subsequente.

A boa literatura da Engenharia de Avaliações define o "Valor de Liquidação Forçada de Venda" como segue:

> *"O valor que um bem exposto para venda imediata no mercado; ambos comprador e vendedor com pleno conhecimento das condições de compra e venda e utilidade do bem; o vendedor sendo obrigado a vender e o comprador estando interessado, mas não obrigado a comprar".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

Constata-se que não são observadas as condições naturais de mercado:

- ✓ Homogeneidade dos bens levados ao mercado;
- ✓ Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupo, alterar e/ou influenciar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;
- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- ✓ Perfeita mobilidade dos fatores, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

A "Liquidação Forçada" para a NBR 14653-1:2001, item 3.30, é

"condição relativa á hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio da absorção pelo mercado".

Para o IBAPE-SP, Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005, item 3.5, é

"Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser apresentado o valor de mercado".

A questão posta refere-se então a estimar o montante da justa redução do valor de mercado, nesta situação específica. Dentro deste conceito, o imóvel avaliando, a partir da aplicação de um "fator de liquidação forçada", teria seu valor diminuído **para que viesse a ser absorvido pelo livre mercado num prazo inferior ao normal, ou pudesse ser "facilmente" arrematado em leilão judicial.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

Considerando que os cálculos resultaram no valor de mercado para novembro/2014, já aplicado o fator de oferta conforme preconizado pelas Normas Brasileiras de Avaliações, em tese, poder-se-ia subjetivamente, ainda aplicar ao imóvel avaliando **um redutor máximo de 10 a 15% do valor calculado**.

Se aplicado ao imóvel o "Valor de Liquidação Forçada" mediante coeficiente de redução de 15%, **o valor reduz** para R$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais).

Valor de Liquidação Forçada = R$ 278.000,00 (base novembro/14)

7. CONCLUSÃO:

Concluídas as diligências e os estudos necessários, de todo o exposto, o imóvel residencial urbano compreendendo terra nua, edificações e benfeitorias, matrícula 66253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, lote 33 da quadra B da Vila Santo Antonio, localizado na Rua Helena nº 163, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo, inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1, **metade ideal** de propriedade de Valerija Jurkovlencas Zarnauskas, CPF 212.619.679-01, com área superficial de terreno de 346,50m2 e área construída total de 202,40m2, penhorado em garantia de crédito à Jubran Engenharia e outros, no estado em que se encontra, **fica avaliado, em sua totalidade**, a valor de mercado, base novembro/2014, em R$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais), com possibilidade de redução, na hipótese de considerada a aplicação do "Valor de Liquidação Forçada de Venda", para R$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código kWpqtZR

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

Ressalta-se a possibilidade de existência de débitos tributários quanto ao IPTU e, sobretudo, haja vista a posição em que foi construída a residência dos fundos, a impossibilidade de desdobro do lote.

Valor das Benfeitorias = R$ 127.000,00
Valor da Terra Nua = R$ 200.000,00
⟹ Valor de Mercado do imóvel = R$ 327.000,00
⟹ Valor de Liquidação Forçada = R$ 278.000,00
base novembro/2014

8. ENCERRAMENTO:

Este Laudo Pericial de Avaliação, de 39 (trinta e nove) páginas, contem texto impresso apenas no anverso, acompanhado de documentação fotográfica, croquis de localização, imagem aérea e documentação cadastral, todas numeradas e rubricadas, sendo esta assinada.

São Paulo, 22 de dezembro 2014

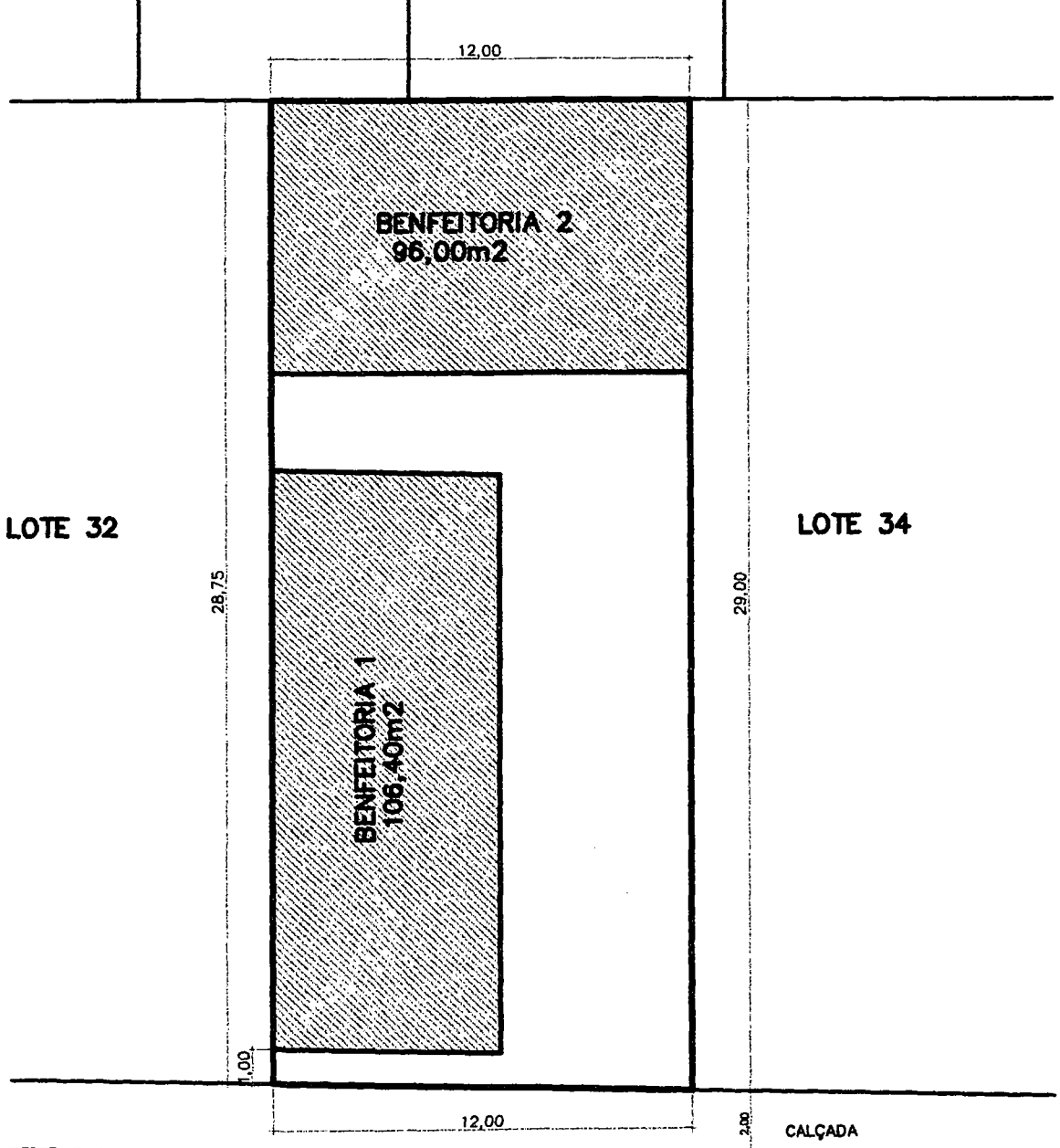
Eng. Eduardo Emilio Lang Di Pietro
JURISPERITO

Em atenção ao artigo 4º do Provimento 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, este Perito informa que se encontram a disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo no Cartório desta Egrégia Vara, "curriculum vitae", certidões (cível e criminal) e cópias das carteiras de habilitação profissional expedidas pelos órgãos de classe - CREASP e OABSP - acompanhadas dos respectivos diplomas de Engenharia Civil e Direito, ambos conferidos pela Universidade Mackenzie e registrados na USP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

CROQUIS ESQUEMÁTICO

LOTE 33 DA QUADRA B – ÁREA 346,50m2



RUA HELENA nº 163
Vila Santo Antonio–Carapicuiba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código kVpqtZR

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

IMAGEM AÉREA AMPLIADA

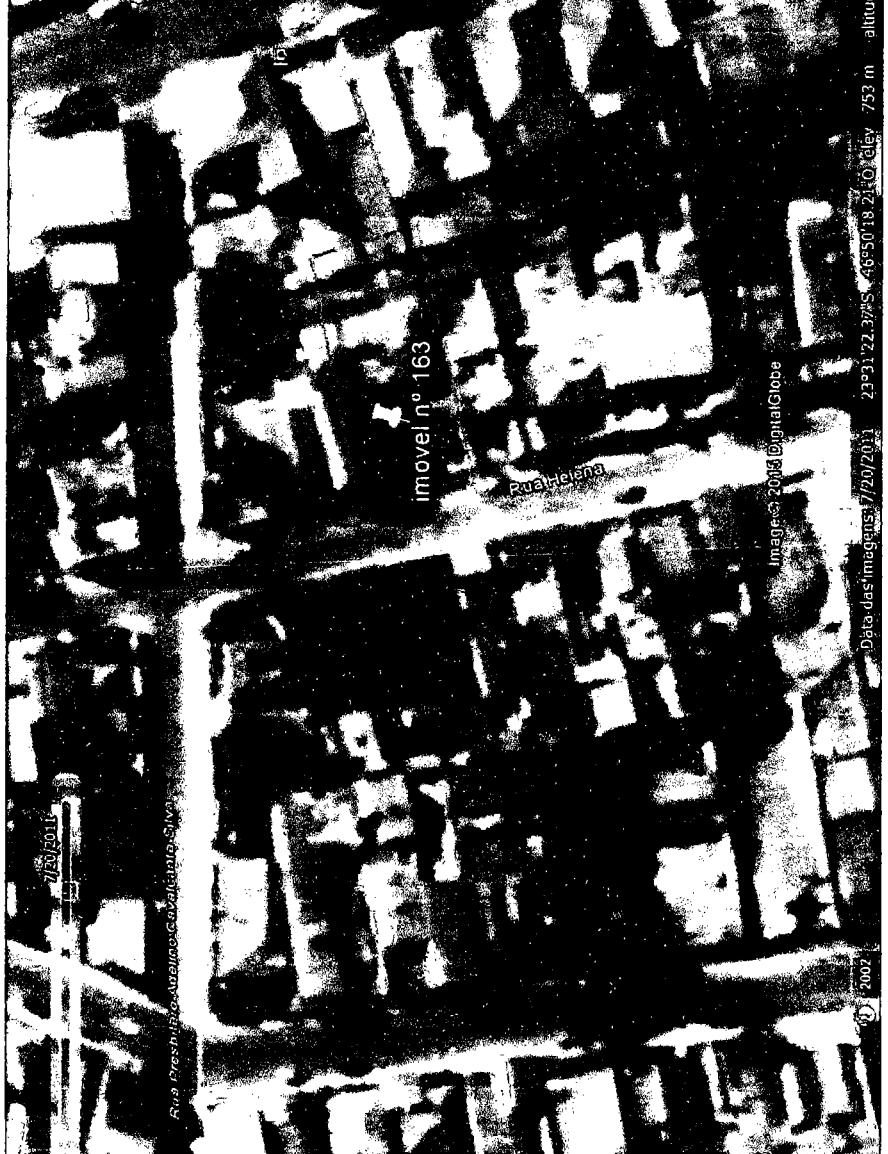

SP-312
Avenida Gerlinda
Avenida Alice
Rua Jaú
Rua Maria Siqueira
Rua Maria Helena
Avenida Fernanda
Imóvel nº 163
Rua Helena
Jardim das Belezas
Avenida Santa Teresinha
Rua Fabiano de Moraes
Rua José Sveistsul
Rua Teresinha Mendonça
Rua José Pinto
Avenida Barbosa
Rua Francisco Costa
Rua Antônio Ferreira Lima
Rua Antônio Ferreira Lima
Rua Antônio Ferreira Lima

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA AÉREA PRÓXIMA

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA FRONTAL + LATERAL DIREITA

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



Observar:
Edificação residencial assobradada na frente.
Ao fundo há outra edificação residencial, térrea.

edificar@uol.com.br

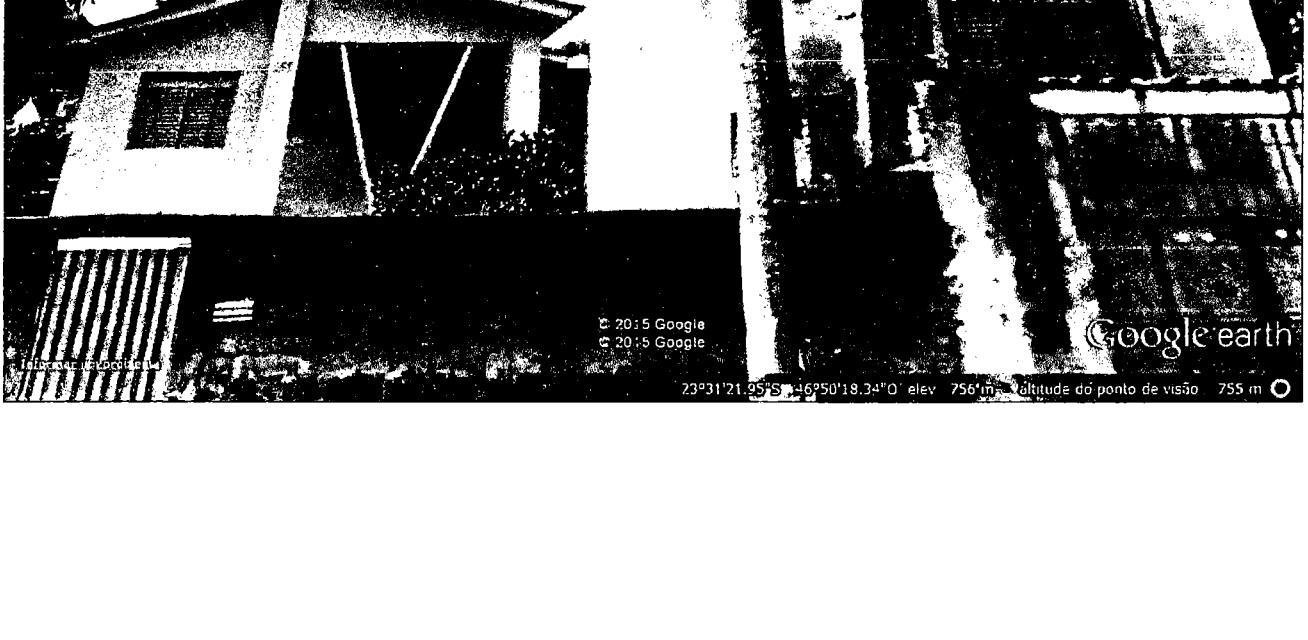
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA LATERAL + CONFRONTANTE LADO ESQUERDO

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcf/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código UtVcaTB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

CONFRONTANTE LADO DIREITO

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



edificar@uol.com.br

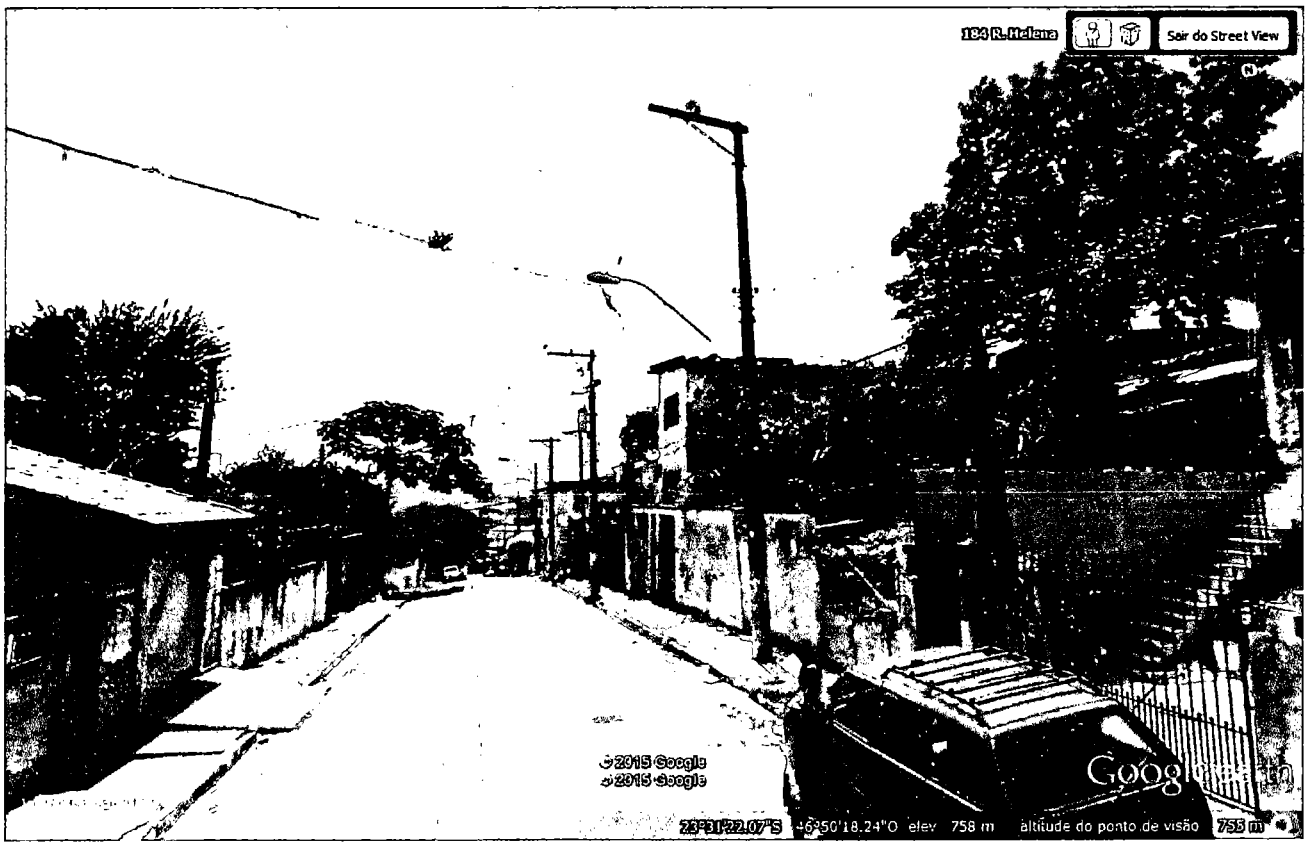
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código bWgotZB

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA DA RUA HELENA E ENTORNO

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



O imóvel avaliando encontra-se do lado direito da imagem.

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - BARUERI/SP
Processo 0002578-34.1997
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA DA RUA HELENA A PARTIR DA ESQUINA COM A RUA PRESBITERO ADELINO CAVALCANTI SILVA

Imóvel sito à Rua Helena nº163, lote 33 - quadra B, Vila Santo Antonio, Carapicuíba/SP
Inscrição cadastral 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1
Matrícula 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri
Proprietária de metade ideal: Valerija Jurkovlencas Zarnauskas



O imóvel avaliando encontra-se do lado esquerdo

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS COMPARATIVOS

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcf/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVpgt7P

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 01

Dados:

Valor Ofertado = R$ 180.000,00

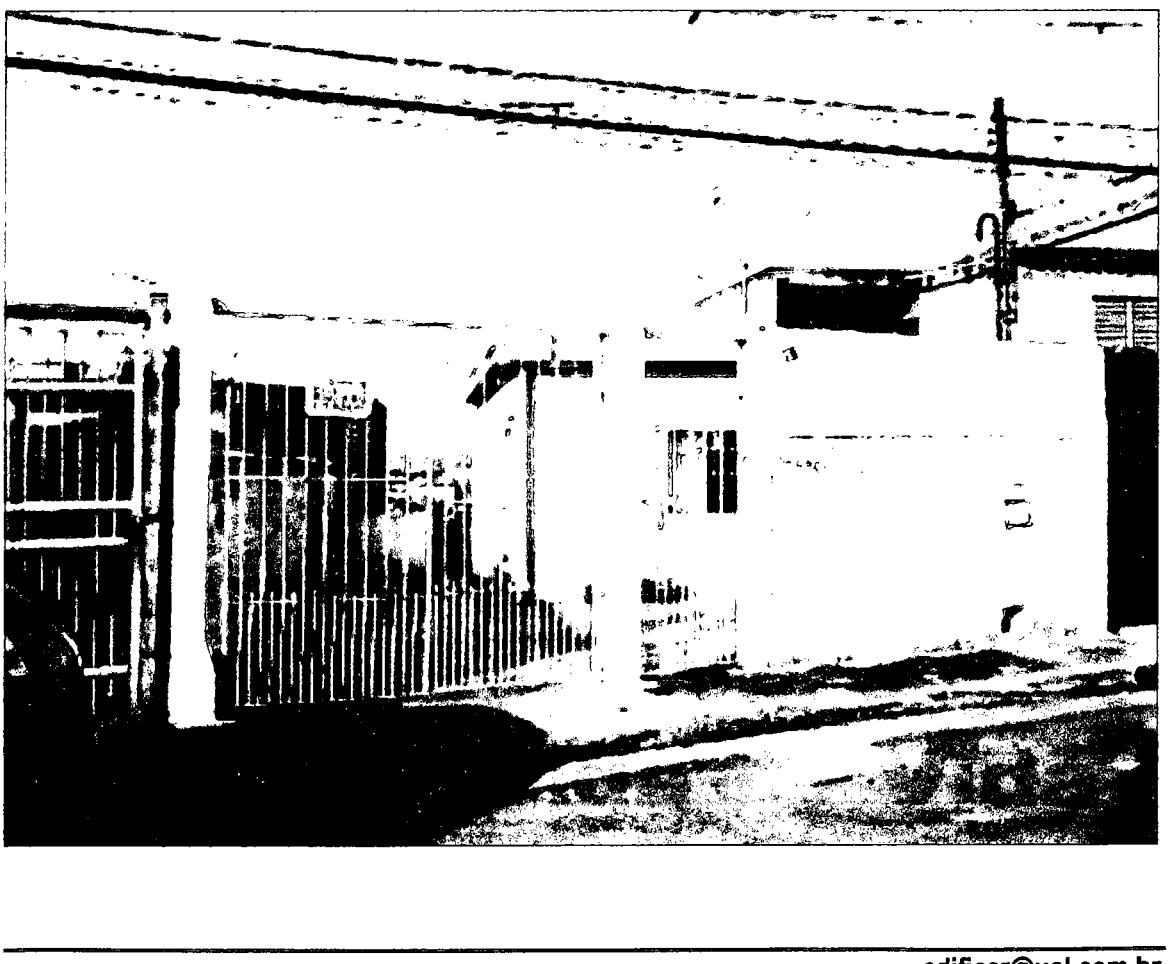
Área Superficial = 250,00m2

Área construída = 80,00m2 (02 quartos)

Vila Santa Terezinha - Topografia: declive

Fonte: VIDA Imóveis

Contato: Tel. : 3629.1633



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVpgt7B

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 02

Dados:

Valor Ofertado = R$ 160.000,00

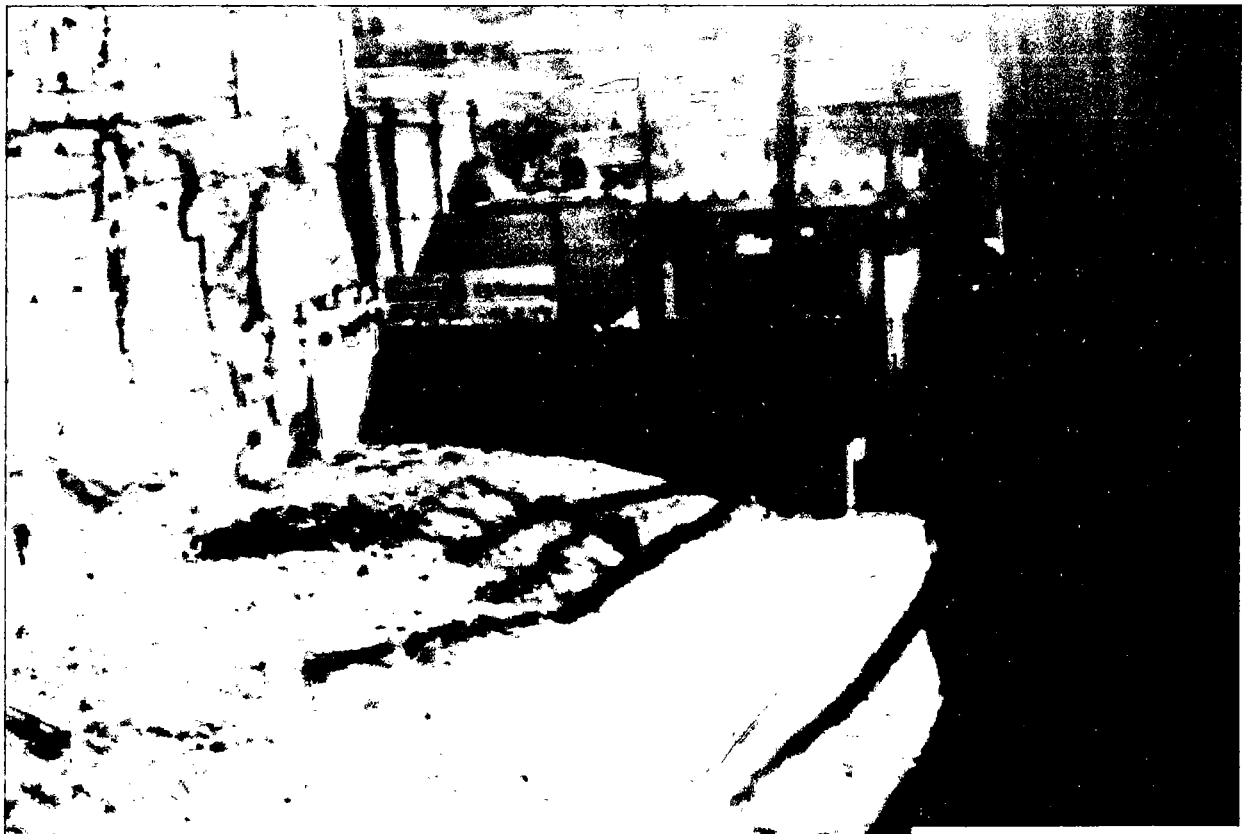
Área Superficial = 125,00m2

Área construída = 50,00m2 (01 quarto)

Vila Santa Terezinha - Topografia: leve aclive

Fonte: Imobiliária CRISTAL

Contato: Tel. : 3605.1955



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 03

Dados:

Valor Ofertado = R$ 200.000,00

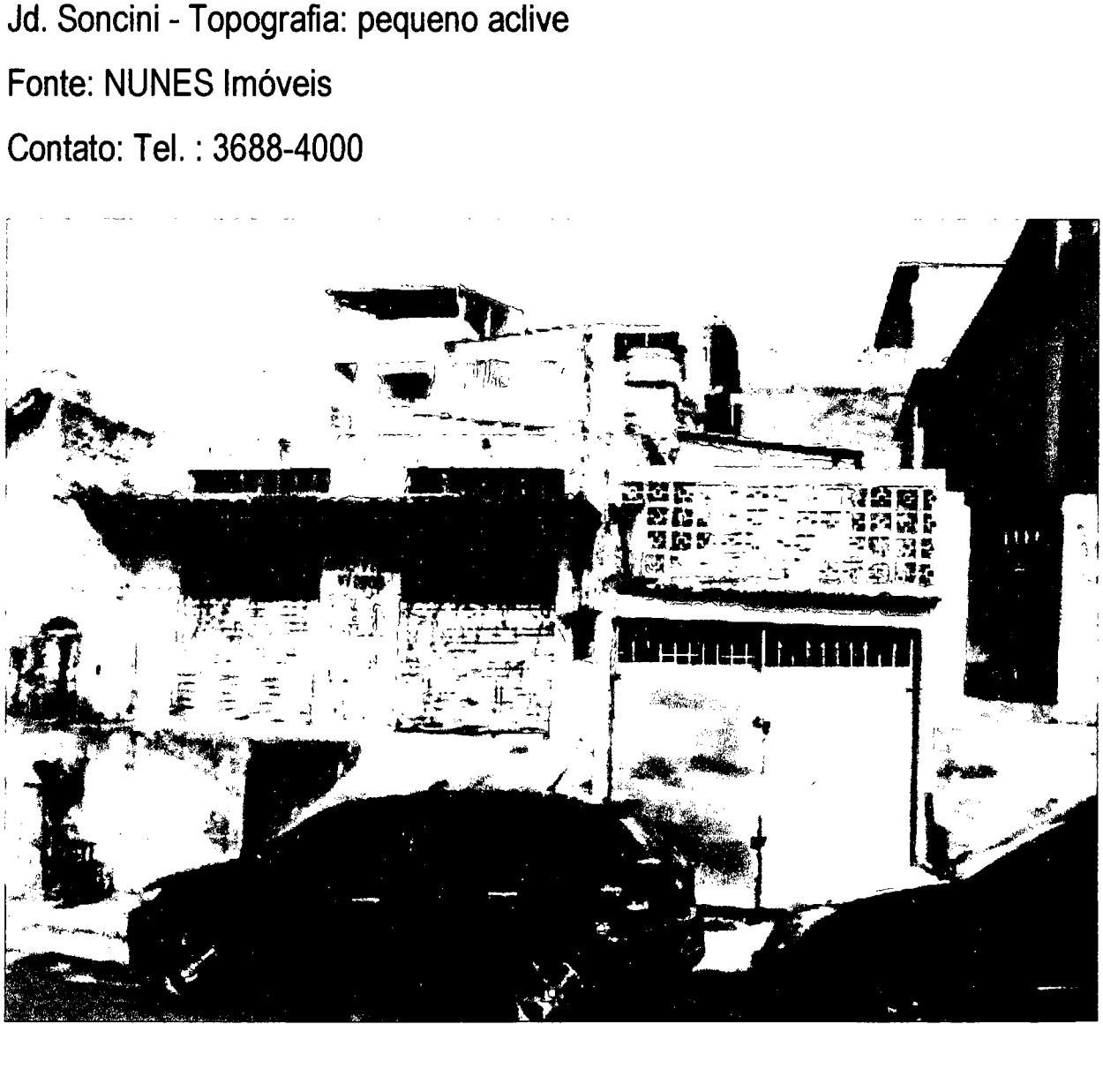
Área Superficial = 267,00m2

Área construída = 130,00m2 (02 casas 2 Dorm. + salão comercial)

Jd. Soncini - Topografia: pequeno aclive

Fonte: NUNES Imóveis

Contato: Tel. : 3688-4000



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVngqtZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 04

Dados:

Valor Ofertado = R$ 195.000,00

Área Superficial = 215,00m2

Área construída = 80,00m2 (02 quartos)

Pq. Jandaia - Topografia: declive

Fonte: AKIO Imóveis

Contato: Tel. : 3681-8186



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 05 - **TERRENO**

Dados:

Valor Ofertado = R$ 130.000,00

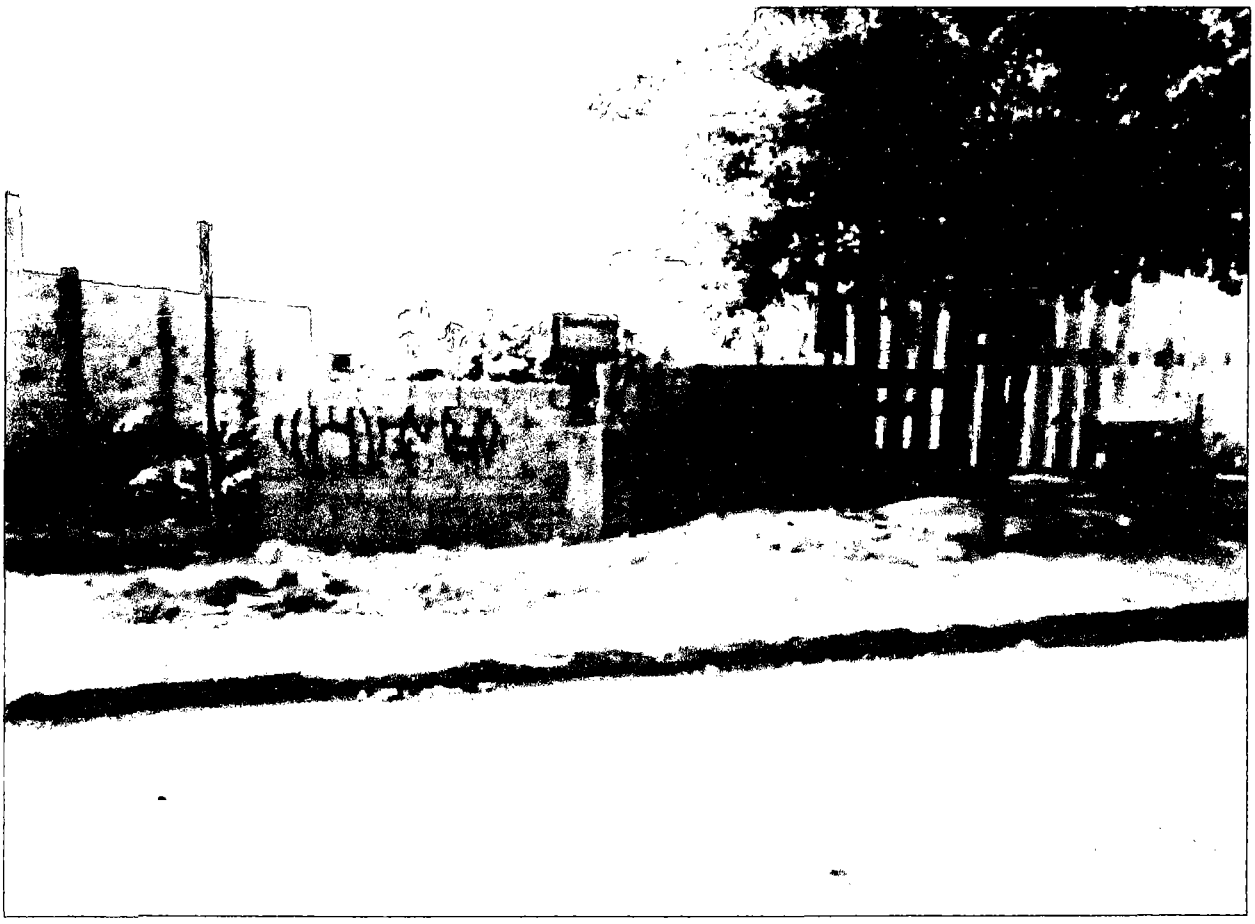
Área Superficial = 148,00m2

Valor unitário = R$ 905,00/m2

Vila Campesina - Topografia: declive

Fonte: VIDA CAMPESINA Imóveis

Contato: Tel. : 4620-4600



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 06 - **TERRENO**

Dados:

Valor Ofertado = R$ 250.000,00

Área Superficial = 250,00m2

Topografia: Aclive acentuado

Fonte: ANDRE CARLOS Imóveis

Contato: Tel. : 3681.7210



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 07 - **TERRENO**

Dados:

Valor Ofertado = R$ 250.000,00

Área Superficial = 300,00m2

Topografia: acentuado aclive - esquina

Fonte: AUTHENTICA Imóveis

Contato: Tel. : 3685.1715



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código ktVnotZB.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO – OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO nº 08 - **TERRENO**

Dados:

Valor Ofertado = R$ 210.000,00

Área Superficial = 300,00m2

Topografia: LEVE aclive

Fonte: PROINVEST Imóveis

Contato: Tel. : 4612.2599



edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 13/07/2024 às 11:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002578-34.1997.8.26.0068 e código kWpatZR

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 278.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2014 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	4322 dias	1,908746
Percentual correspondente	4322 dias	90,874644 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 530.631,51
Sub Total	(=)	R$ 530.631,51
Valor total	**(=)**	**R$ 530.631,51**

Retornar Imprimir

-10% -10% -10% -10% -10%