

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO CLERNADES  
Escrivão-Diretor  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/903 - CEP 01501-900

17  
9045R

**EXMO.SR.DR.JUIZ DE DIREITO DA 20ª VARA CIVIL DO  
FORUM CENTRAL DA CAPITAL**

**Processo: 1814-92**

**Ação: Procedimento Sumário**

PROTOCOLADO  
15 MAR 15 18 00 39 56  
PODER JUDICIARIO  
20ª VARA CIVIL

Cynthia Cruz Esteves, arquiteta registrada no CREA/SP sob n.254.000/D, Perita Judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, movida pelo Condomínio Edifício All Free Service Ibirapuera contra Rubens Calil Jorge, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

**LAUDO**

---

re

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes, 18  
MARCO ANTONIO C. HERRANDES  
Escritor  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01501-900

18

908  
A

**ÍNDICE**

Apresentação.....	1
Índice.....	2
Preliminares.....	3
1) Vistoria.....	3
2) Método de Avaliação.....	6
3) Avaliação .....	7
3.1) Avaliação do Terreno.....	7
3.2) Valor do Capital Terreno.....	8
3.3) Valor do Terreno referente ao Apartamento (vta) .....	8
3.4) Valor do Capital Benfeitoria (vb) .....	9
3.5) Valor da Vaga de Garagem (vg) .....	9
4) Valor da Unidade Avalianda.....	10
5) Conclusão.....	11
6) Encerramento.....	11
7) Levantamento Fotográfico.....	12
8) Pesquisa e Homogeneização do Método da Renda.....	18

SC

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Civil  
Foro João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO C. FERREIRA  
Praga Dr. João Mendes, 211, 7  
Cidade Rio de Janeiro - CEP 01501-000

19  
90/17

### PRELIMINARES

O laudo tem como objetivo a **Avaliação de um Apartamento**, localizados à **Av. Sabiá, nº 797 - apto. nº 92, 9º andar do Edifício All Free Service Ibirapuera, Moema.**

Matrícula nº106.955, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital; com as respectivas áreas:

Área útil de **40,74m<sup>2</sup>**, área de garagem comum de **9,90m<sup>2</sup>** e área comum de **35,47m<sup>2</sup>**, totalizando a área construída de **86,11m<sup>2</sup>**, com uma fração ideal de **2,3673%** no terreno do Edifício (já incluída a área da garagem).

Área da garagem (1 vaga por unidade): **9,90m<sup>2</sup>** ou uma fração ideal de **0,2722%** no terreno do Edifício.

### 1) VISTORIA

Durante a vistoria realizada, a signatária colheu todos os dados e elementos, positivos ou não, com o objetivo de formular as diretrizes de elaboração do presente laudo.

A seguir serão descritas e ilustradas todas as principais características do imóvel em questão.

### LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se à uma travessa da Av. Ibirapuera., perto da Igreja N.S. Moema e do Shopping Ibirapuera. Encontra-se em um bairro residencial de classe média/alta, que se destaca por seus prédios de alto padrão.

### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro em estudo possui todos os melhoramentos públicos, sendo a região dotada de fácil acesso pela malha viária e meios de transporte coletivo.

### MAPA FISCAL

De acordo com o Mapa Fiscal do Município, válido para o exercício de 1996 reajustado para 1998; o imóvel faz parte do **Setor 41 - Quadra 123 e índice fiscal de 587,00/96**

fe

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO C. FERNANDES  
Escritório  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/903 - CEP 01501-900

90/10/11

### ZONEAMENTO

Segundo a atual "Lei de Zoneamento" o imóvel em questão situa-se na **Zona 3**, "Uso predominantemente residencial de densidade demográfica média"; sendo que para a ocupação do solo são estabelecidos os seguintes limites:

Taxa de Ocupação: 0,5

Coef. Aproveitamento: 2,5

São permitidos como "conformes" os usos: residencial (R1,R2,R3); comercial (C1,C2); de serviços (S1,S2); industrial (I1); institucional (E1) e de usos especiais (E2,E3,E4,S3,C3).

### MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel faz parte de terreno plano, ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

A construção pode ser enquadrada no padrão "**Apartamentos e Escritórios Médios Comerciais**" (Edificações Valores de Venda 1987), com custo de reprodução médio dado por **1,80** de H8.2QN e idade aparente de **10** anos.

**O Edifício All Free Service Ibirapuera é composto de:**

- 10 pavimentos tipo, sendo 04 apartamentos por andar, totalizando 40 unidades;
- 02 subsolos de garagem, totalizando 40 vagas;
- 01 vaga de garagem não demarcada por apartamento;
- Pav. térreo onde está a recepção, salão de festas, piscina com churrasqueira e vestiários feminino e masculino do Condomínio;
- 1º andar onde está a sauna e a sala de ginástica;
- 02 elevadores de marca "Sur", com capacidade para 06 pessoas, ambos tendo acesso à garagem;

A seguir temos a descrição de acabamento do referido  
**Edifício All Free Service Ibirapuera:**

#### **Fachada:**

Parede: pintura látex nas cores ocre e creme;  
Esquadrias: de alumínio

#### **Recepção e hall dos elevadores:**

Parede: lambri de madeira e pintura acrílica branca;  
Piso: ardósia com granito;  
Forro: pintura acrílica na cor branco.

fe

20.ª Vara Cível  
Fórum José de Barros  
MARCOS ANTONIO C. DE S. ANDRES  
Rua Dr. João Mendes, s/n.  
Bairro: 21.000-111 - 21001-000  
9069 [assinatura]

**Salão de festas:**

Parede: pintura acrílica na cor branco;  
Piso: ardósia com granito;  
Forro: pintura acrílica na cor branco (pé direito duplo).

**Escada de emergência:**

Parede: pintura acrílica na cor branco;  
Degraus: pintura na cor cinza;  
Forro: pintura látex pva na cor branco.

**Subsolo de garagem:**

Parede: pintura látex na cor branco;  
Piso: está no contrapiso de concreto;  
Forro: pintura látex pva na cor branco.

**Hall das Unidades Avaliandas:**

Parede: pintura acrílica na cor branco;  
Piso: ardósia;  
Forro: pintura acrílica na cor branco;

A seguir temos a descrição de acabamento da **Unidade Avalianda** - apartamento nº92:

**Dormitório:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;  
Piso: carpete tipo forração;  
Forro: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: de correr em alumínio.

**Banheiro:**

Parede: azulejos até o teto;  
Piso: cerâmica na cor marrom;  
Forro: pintura látex pva na cor branco;  
Louças: tipo padrão na cor branco;  
Caixilharia: em alumínio.

**Sala:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;  
Piso: carpete tipo forração;  
Forro: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: caixilharia de alumínio e vidro de correr.

**Cozinha e Área de Serviço:**

Parede: azulejos até o teto;  
Piso: cerâmica na cor marrom;  
Forro: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: caixilharia de alumínio.

[assinatura]

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 264.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes dr. 2  
MARCOS ANTONIO C. FERREIRAS  
Escritório-Direito  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01501-900

**Área da Unidade Avalianda:**

Área útil : 40,74m<sup>2</sup>  
Área comum: 35,47m<sup>2</sup>  
Área garagem: 9,90m<sup>2</sup>  
Área construída: 86,11m<sup>2</sup>  
Fração Ideal do Terreno: 2,3673%

**Área do terreno (conforme IPTU):**

Área : 600,00m<sup>2</sup>  
Frente: 24,00m<sup>2</sup>  
Profundidade: 25,00m<sup>2</sup>

**Área da vaga de garagem do Edifício:**

Área total: 9,90m<sup>2</sup>  
Fração Ideal do Terreno: 0,2722%

**2) MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

Para elaborar este Laudo, a perita adotou critérios existentes nas seguintes normas, fornecidas pelo IBAPE-SP:

- Norma NB - 502 (Avaliação de Imóveis Urbanos)
- Norma Edificações - Valores de Venda - 1.987
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1.995

**Terreno**

**Método Comparativo de Dados de Mercado**

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando. Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

*Handwritten mark*

**Benfeitoria**

**Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitoria**

Aquele que apropria o valor da benfeitoria, através da reprodução dos custos de seus componentes. O valor do capital benfeitoria é obtido por comparação com o estudo "Edificações Valores de Renda"; devendo ser justificados e qualificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

**3) AVALIAÇÃO**

**3.1) Avaliação do Terreno**

A partir de ampla pesquisa de valores unitários de terrenos, através de jornais, imobiliárias e diligências na região, a signatária obteve 06 elementos comparativos.

Todos os elementos serão tratados e homogeneizados segundo os critérios existentes na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos -1.995":

- Os terrenos com construção, terão os valores de custos destas devidamente deduzidos, levando em conta os padrões, as áreas e as idades. Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda.  
O H8.2QN = 552,50 (estimado março/00)  
H8.2QN = 541,69 (outubro/99);
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- Todos os valores unitários, serão transpostos dos logradouros pesquisados para o local avaliando, através dos respectivos valores fiscais publicados pela Municipalidade de São Paulo;
- As testadas serão homogeneizadas para a dimensão de referência igual a 10m;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de 25 a 50m.

se

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 264.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCOS ANTONIO C. NEHRNANNES  
Escritor Diretor  
Praça Dr. João Mendes, s/nº  
Salas 902/908 - CEP 01501-900

24  
20524R

Desta forma, a partir das pesquisas tem-se:

Resumo dos Unitários

elemento 01 = R\$ 995,95  
elemento 02 = R\$ 795,57  
elemento 03 = R\$ 661,54  
elemento 04 = R\$ 849,22  
elemento 05 = R\$ 664,21  
elemento 06 = R\$ 847,23  
R\$ 4.813,72

Média Aritmética:  $\frac{4.813,72}{6} = R\$ 802,29/m^2$

Nenhum dos elementos encontram-se 30% abaixo (R\$ 561,60) e 30% acima (R\$ 1.042,98) da média aritmética, portanto todos foram mantidos. Percebe-se a boa consistência dos elementos da pesquisa.

Reajustando o valor encontrado pelo índice do Custo de Vida -ICV, temos:

$\frac{169,05}{164,42}$  (índice estimado março/00)  
(índice de out/99)

**Valor Unitário = R\$ 824,88/m<sup>2</sup>**  
Válido para março de 2.000

### 3.2) Valor do Capital Terreno

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula específica para lote com profundidade equivalente aos limites da região, mais o fator testada, como segue:

$$Vt = S \times q \times (a/ar)^{0.25}$$

Onde:

Vt : Valor do capital terreno..... = R\$ ?  
S : Área do terreno..... = 600,00 m<sup>2</sup>  
q : Valor unitário..... = R\$ 824,88  
a : Testada efetiva..... = 24,00m  
ar : Testada referência..... = 10,00m

fe

**Cynthia C. Esteves**  
Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes, Jr.  
MARCO ANTONIO Q. HERMANDES  
Escrivão Oritador  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01501-800

$$Vt = 600,00 \times 824,88 \times (20/10)^{0,25}$$

$$Vt = \text{R\$ } 588.571,90$$

Válido para março de 2.000

### 3.3) Valor do Terreno referente ao apartamento

Fração ideal do Terreno referente ao apartamento:  
(2,3673% total - 0,2722% da vaga de garagem = 2,0951%)

$$Vta = 588.571,90 \times 2,0951\%$$

$$Vta = \text{R\$ } 12.331,17$$

Válido para março de 2.000

### 3.4) Valor do Capital Benfeitoria - apartamento (Vb)

$$Vb = S \times H8.2QN \times fp \times fo$$

Onde:

Vb = Valor do Capital Benfeitoria..... = R\$ ?  
S = Área total construída ..... = 76,21m<sup>2</sup>  
H8 2QN = Unidade autônoma c/2 quartos para oito  
pavimentos padrão normal..... = 552,50  
fp = Fator referente ao padrão..... = 1,80  
fo = Fator obsolescência..... = 0,776

$$Vb = 76,21 \times 552,50 \times 1,80 \times 0,776$$

$$Vb = \text{R\$ } 58.813,70$$

Válido para março de 2.000

### 3.5) Valor da Vaga de garagem (Vg)

Será considerado 50% do valor da benfeitoria para a  
avaliação da vaga, como recomenda a Norma de Avaliação:

- Área total de 01 vaga = 9,90m<sup>2</sup>
- Fração ideal do Terreno = 0,2722%

LC

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

20.ª Offício Oficial  
Fórum José Mendes Jr.  
JURADO ANTONIO C. BERNARDES  
Sócio-Diretor  
Praça Cr. José Mendes, 50  
Bela Vista - Belo Horizonte - CEP 01501-900

$$Vtg = 588.571,90 \times 0,2722\%$$
$$Vtg = R\$ 1.602,09$$

$$Vbg = 9,90 \times 552,50 \times 1,80 \times 0,776$$
$$Vbg = R\$ 7.640,15$$

$$\frac{2}{2}$$
$$Vbg = R\$ 3.820,07$$

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = 1.602,09 + 3.820,07$$

$$Vg = R\$ 5.422,16$$

Válido para março de 2.000

#### 4) VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

$$Vi = Vta + Vb + Vg$$

Onde:

Vi = Valor do Capital Imóvel

Vta = Valor do Terreno referente ao apartamento

Vb = Valor do Capital Benfeitoria

Vgs = Valor da Vaga de garagem

$$Vi = 12.331,17 + 58.813,70 + 5.422,16$$

$$Vi = R\$ 76.567,03$$

(setenta e seis mil, quinhentos e sessenta e sete reais e três centavos)

Válido para março de 2.000

se

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO C. FERNANDES  
Escritor - Diretor  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01501-900

27  
905/100

**5) CONCLUSÃO**

O Valor da Unidade Avaliada é:

**Vi= R\$ 76.567,03**

(setenta e seis mil, quinhentos e sessenta e sete reais e três centavos)

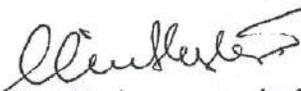
Válido para março de 2.000

**6) ENCERRAMENTO**

Pondo-se a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 21 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

A seguir temos:

- Levantamento Fotográfico
- Pesquisa e Homogeneização do Método de Renda

  
São Paulo, 13 de março de 2.000.

Cynthia C. Esteves  
arquiteta  
CREA 250.000/D

28

907619

**7) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



**FOTO 01**  
A foto mostra a fachada lateral direita do Edifício All Free Service Ibirapuera.



**FOTO 02**  
A foto mostra a portaria do referido Edifício

SE

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Offício Cível

Fórum João Mendes Jr.  
MARC ANTONIO C. HERNANDES  
Escritório Miraflores

Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Sales 002/908 - CEP 01501-900

FOTO 03

29  
90572



A foto mostra a recepção  
e hail dos elevadores  
do Edifício.

**FOTO 04**

Vista do salão  
de festas do Edifício.



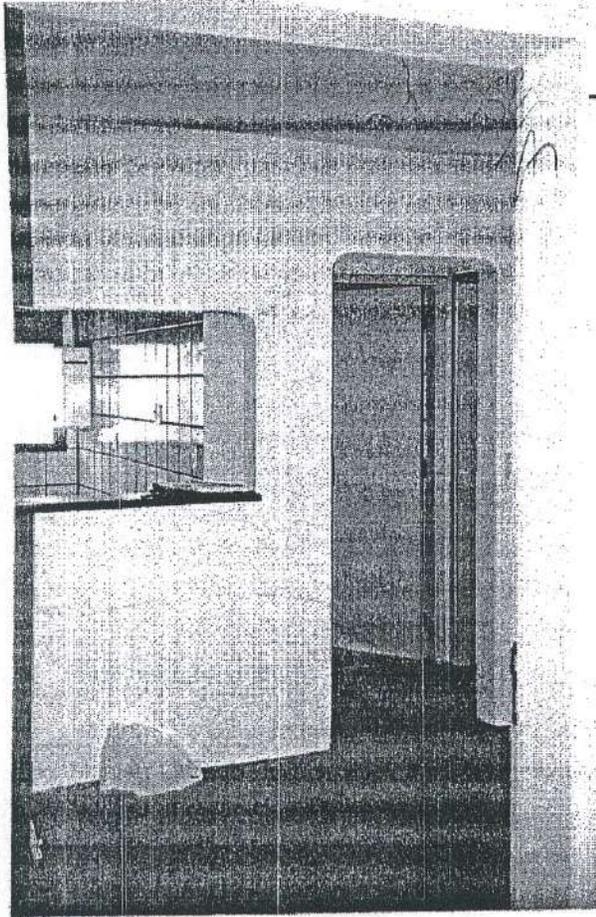
se

**Cynthia C. Esteves**

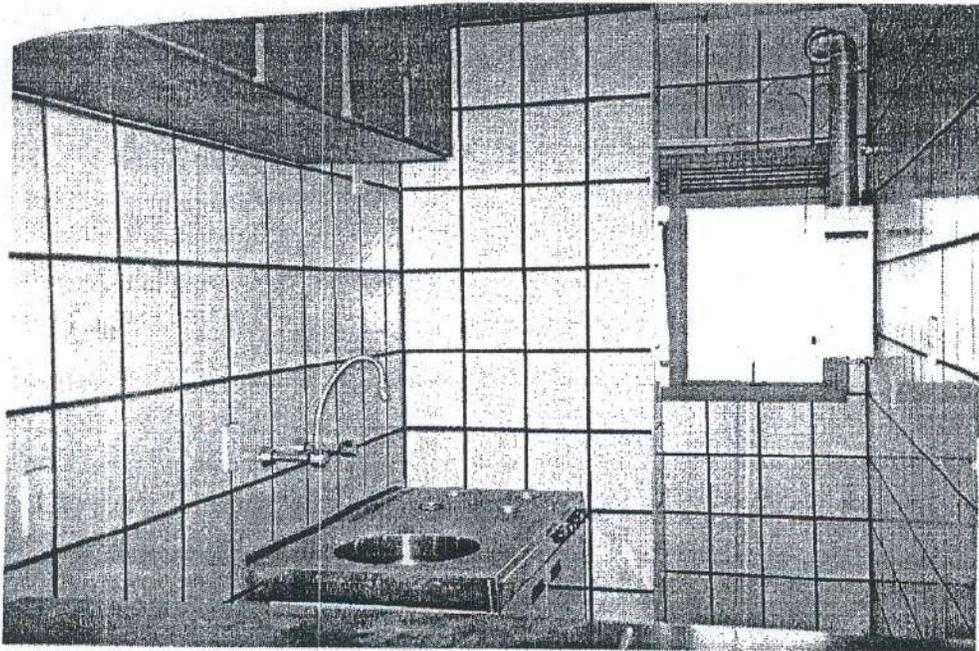
Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO C. HERNANDES  
Escritório Direto  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/903 - CEP 01501-800

30  
905800



**FOTO 05**  
Vista interna do  
Apartamento.



**FOTO 06**  
Vista da cozinha tipo  
americana, conjugada com  
a área de serviço.

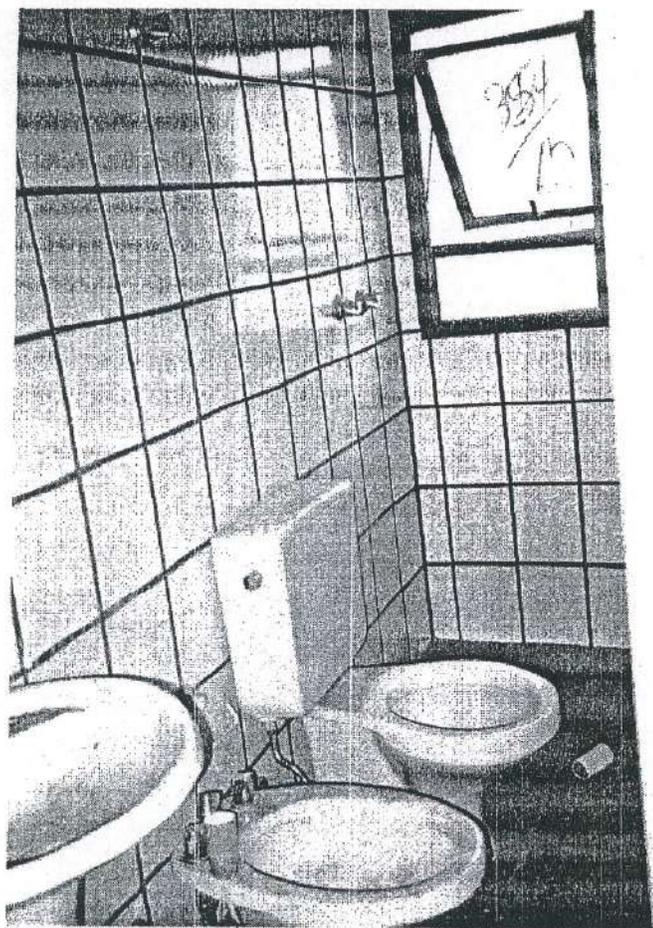
6

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

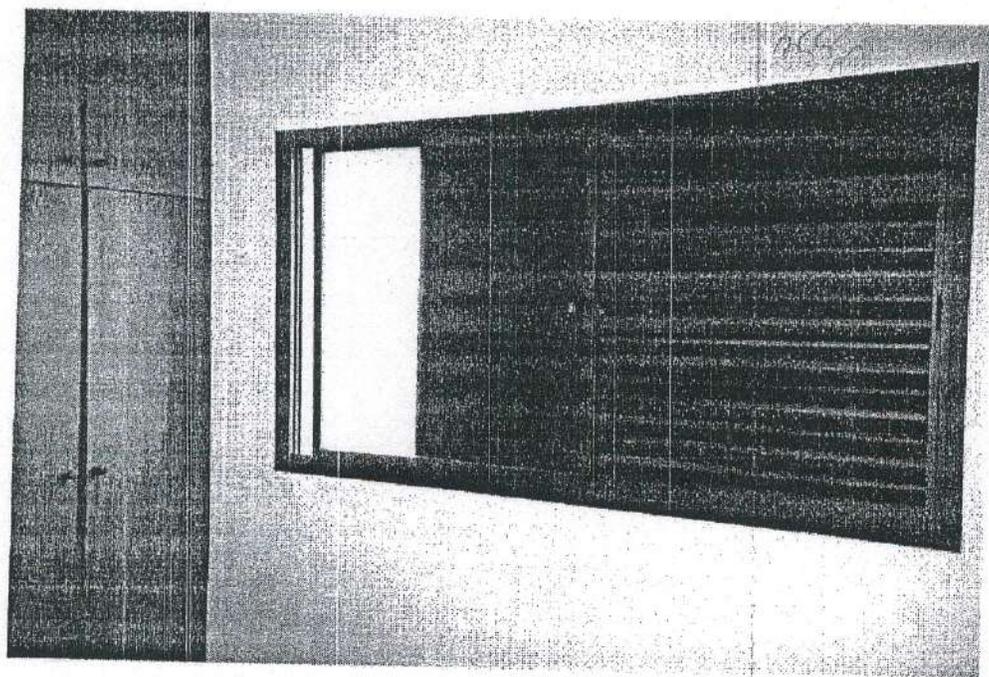
20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCOS ANTONIO DE NEVES  
PROCURADOR  
Praça Dr. João Mendes, s/n.  
Cidade: SÃO PAULO - SP - CEP: 01011-900

31  
905910



**FOTO 07**

A foto mostra o banheiro da unidade avaliada.



**FOTO 08**

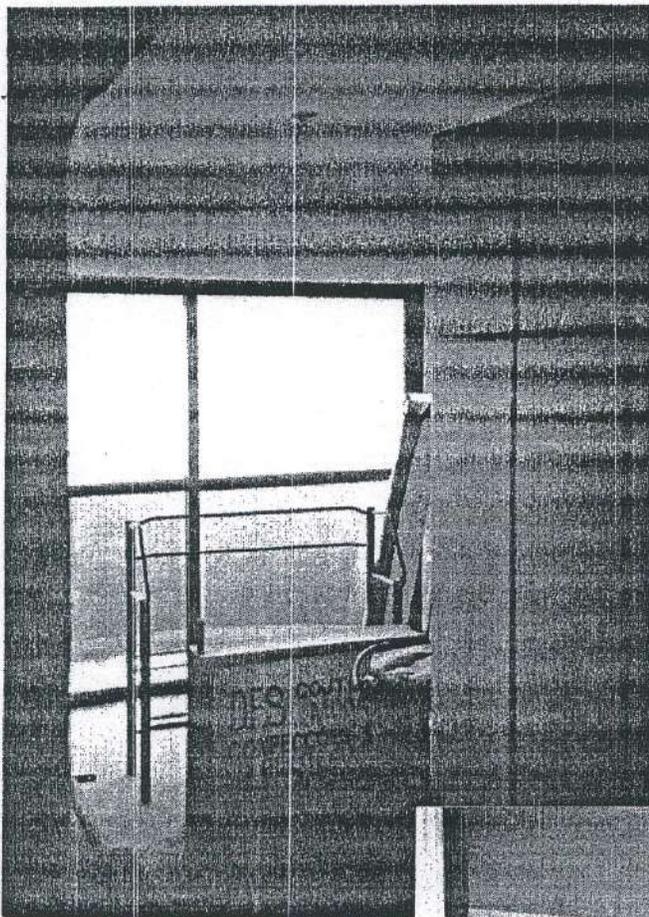
Vista do dormitório.

ll

**Cynthia C. Esteves**  
Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 264.000

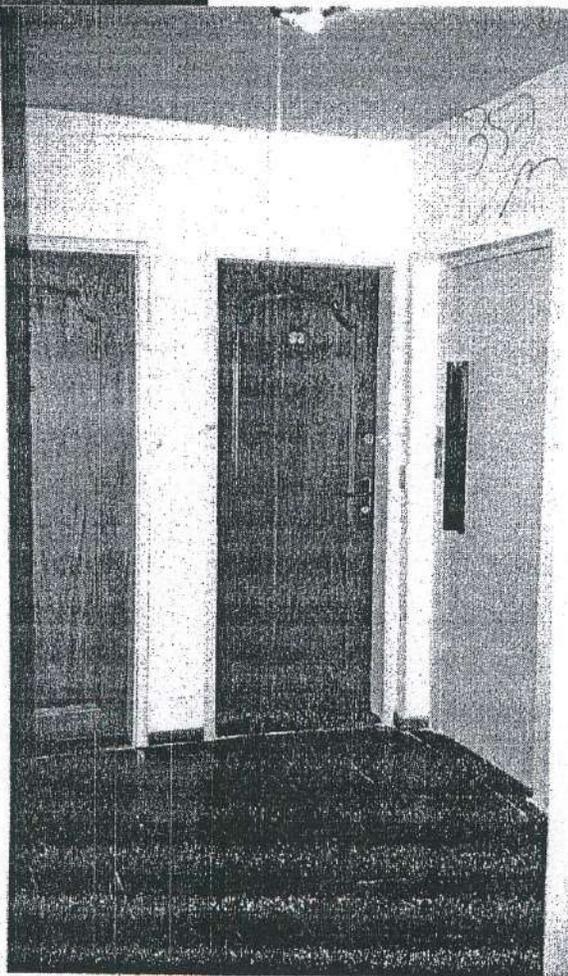
20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO C. HERNANDES  
Escritório  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01501-900

*32*  
*906000*



**FOTO 09**  
A foto mostra a sala  
com varanda.

**FOTO 10**  
Vista do hall  
Do 9º pavimento



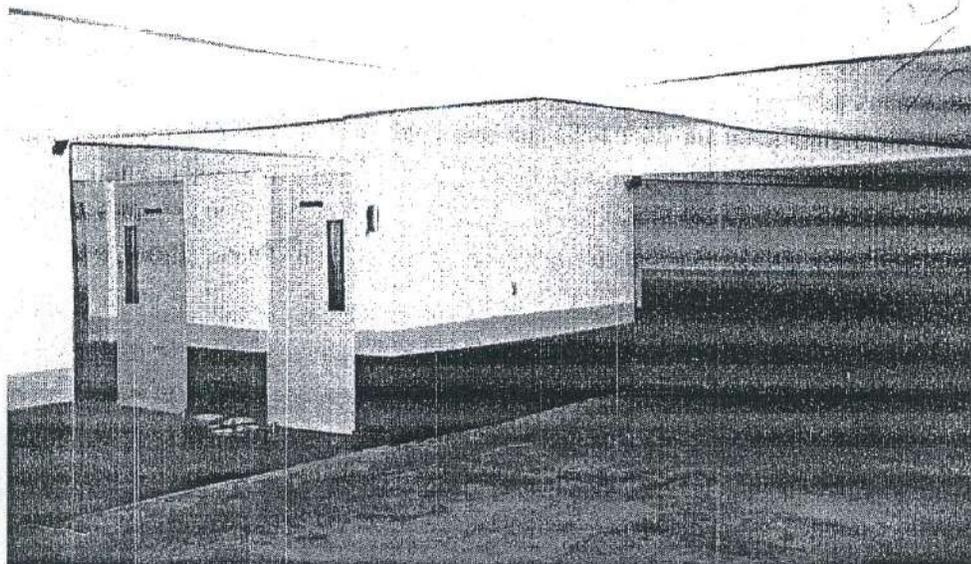
*32*

**Cynthia C. Esteves**  
Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO G. HERNANDES  
Escritório 17  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/905 - CEP 01501-900

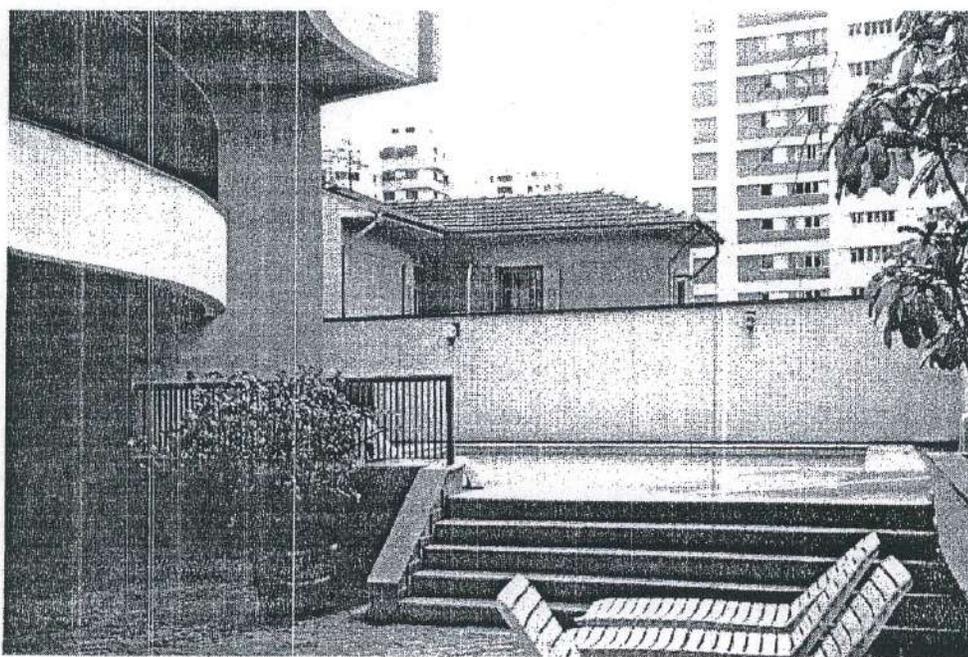
*Handwritten signature and number 90618*

**FOTO 11**



A foto mostra o 2º subsolo de garagem do Edifício.

**FOTO 12**



Vista da piscina aos fundos do terreno.

*Handwritten mark or signature*

**Cinthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

2018 JUN 18 14:00  
Fórum Juiz Manoel de  
MARCOS ANTONIO C. ESTEVES  
Escritório nº 18  
Praça Dr. José Mendes, 18  
Salas 202/203 CEP 01501-000

206210

**9) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE TERRENOS**  
**MÉTODO DE RENDA**

Para o cálculo do valor da construção:

$$Vc = H8.2QN \times f \text{ padrão} \times f \text{ obsolência} \times \text{área} \times f \text{ custo}$$

Para o cálculo do valor unitário do terreno:

$$q = \frac{\text{oferta} - Vc}{\text{área}} \times \frac{l. \text{ padrão}}{l. \text{ pesquisa}} \times f \text{ testada} \times f \text{ prof.} \times f \text{ elastic.} \times f \text{ esq.}$$

lc

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

**Elemento 01**

Local: Av. Juriti, 192 - Cidade São Paulo

Setor: 41                      Quadra: 85

Construção:

área: 250,00m<sup>2</sup>

padrão: sobrado residl.m.comercial

idade: 30 anos

Valor do Imóvel: R\$380.000,00

Índice local: 380,00/96

Área do Terreno: 400,00m<sup>2</sup>

Testada: 10,00m

Informações : Sr.Adolfo - tel: 240-5044      Data: 10/10/99

20.º Ofício Cível  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/903 - CEP 01501-900

Marco Antônio S. Hernandies  
Escritório-Diretor

Zona: 2

35  
9063  
R

**Tratamento Matemático**

$$Vc = 541,69 \times 1,55 \times 0,636 \times 250,00 \times 0,7$$

$$Vc = R\$ 93.449,65$$

$$q1 = \frac{380.000,00 - 93.449,65}{400,00} \times \frac{587,00}{380,00} \times 1 \times 1 \times 0,9$$

$$q1 = R\$ 995,95/ m^2$$

**Elemento 02**

Local: Av. Chibará, 167 - Cidade São Paulo

Setor: 41                      Quadra: 127

Zona: 2

Construção:

área: 550,00m<sup>2</sup>

padrão: sobrado residl.m.comercial

idade: 30 anos

Valor do Imóvel: R\$750.000,00

Área do Terreno: 800,00m<sup>2</sup>

Testada: 20,00m

Índice local: 380,00/96

Informações : Sr.Sérgio - tel: 5052-3938      Data: 10/10/99

**Tratamento Matemático**

$$Vc = 541,69 \times 1,55 \times 0,636 \times 550,00 \times 0,7$$

$$Vc = R\$ 205.589,23$$

$$q2 = \frac{750.000,00 - 205.589,23}{800} \times \frac{587,00}{380,00} \times (10/20)^{0,25} \times 1 \times 0,9$$

$$q2 = R\$ 795,57/ m^2$$

SE

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta – Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO S. HERNANDES  
Escritório-Diretor  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01501-900

36  
906410

**Elemento 03**

Local: Av. Ibirapuera, 1.853 – Cidade São Paulo

Setor: 41

Quadra: 126

Zona: 2

Construção:

área: 430,00m<sup>2</sup>

padrão: sobrado coml.m.inferior

idade: 45 anos

Valor do Imóvel: R\$350.000,00

Índice local: 605,00/96

Área do Terreno: 350,00m<sup>2</sup>

Testada: 7,00m

Informações : Sra. Angel – tel: 522-9522

Data: 10/10/99

**Tratamento Matemático**

$$Vc = 541,69 \times 1,30 \times 0,507 \times 430,00 \times 0,7$$

$$Vc = R\$ 107.465,39$$

$$q3 = \frac{350.000,00 - 107.465,39}{350,00} \times \frac{587,00}{605,00} \times (10/7)^{0,25} \times 1 \times 0,9$$

$$q3 = R\$ 661,54/ m^2$$

**Elemento 04**

Local: Rua do Minho, 64 – Cidade São Paulo

Setor: 41

Quadra: 23

Zona: 1

Construção:

área: 350,00m<sup>2</sup>

padrão: sobrado residl.m.comercial

idade: 25 anos

Valor do Imóvel: R\$460.000,00

Área do Terreno: 468,00m<sup>2</sup>

Testada: 12,00m

Índice local: 405,00/96

Informações : Sra. Jacira – tel: 548-9488

Data: 10/10/99

**Tratamento Matemático**

$$Vc = 541,69 \times 1,55 \times 0,686 \times 350,00 \times 0,7$$

$$Vc = R\$ 141.114,85$$

$$q4 = \frac{460.000,00 - 141.114,85}{468,00} \times \frac{587,00}{405,00} \times (10/12)^{0,25} \times 1 \times 0,9$$

$$q4 = R\$ 849,22/ m^2$$

lc

**Cynthia C. Esteves**

Arquiteta - Perita Judicial  
CREA 254.000

20.º Ofício Cível

Fórum João Mendes Jr.

MARCO ANTONIO C. FERREIRAS

Escrivão - Titular

Praça Dr. João Mendes, s/n.º

Salas 902/908 - CEP 01501-900

**Elemento 05**

Local: Rua Sena Madureira, 235 - Cidade São Paulo

Setor: 42

Quadra: 8

Zona: 2

Construção:

área: 180,00m<sup>2</sup>

padrão: sobrado residl.m.comercial

idade: 25 anos

Valor do Imóvel: R\$320.000,00

Índice local: 363,23/96

Área do Terreno: 450,00m<sup>2</sup>

Testada: 15,00m

Informações : Sra.Helena - tel: 549-7600 Data: 10/10/99

**Tratamento Matemático**

$$Vc = 541,69 \times 1,55 \times 0,686 \times 180,00 \times 0,7$$

$$Vc = R\$ 72.573,35$$

$$q5 = \frac{320.000,00 - 72.573,35}{450,00} \times \frac{587,00}{363,23} \times (10/15)^{0,25} \times 1 \times 0,9$$

$$q5 = R\$ 664,21/ m^2$$

**Elemento 06**

Local: Rua Cel.Lisboa,467- Cidade São Paulo

Setor: 42

Quadra: 8

Zona: 2

Construção:

área: 250,00m<sup>2</sup>

padrão: sobrado residl.m.inferior

idade: 35 anos

Valor do Imóvel: R\$170.000,00

Área do Terreno: 210,00m<sup>2</sup>

Testada: 6,00m

Índice local: 328,66/96

Informações : Sr.Eduardo - tel: 571-1400 Data: 10/10/99

**Tratamento Matemático**

$$Vc = 541,69 \times 1,30 \times 0,589 \times 250,00 \times 0,7$$

$$Vc = R\$ 72.585,11$$

$$q6 = \frac{170.000,00 - 72.585,11}{210,00} \times \frac{587,00}{328,66} \times (10/6)^{0,25} \times 1 \times 0,9$$

$$q6 = R\$ 847,23/ m^2$$

fe

20ª Vara Cível da Capital / SP  
20º Ofício Cível

20.º Ofício Cível  
Fórum João Mendes Jr.  
MARCO ANTONIO C. HERNANDES  
Escrivão-Diretor  
Praça Dr. João Mendes, s/n.º  
Salas 902/908 - CEP 01405-000

38  
90600

Edital de 1ª e 2ª Praça de Bem Imóvel e para intimação dos Executados **RUBENS CALIL JORGE e EDEL EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA**, expedido nos autos da ação de Procedimento Sumário, em fase de execução, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALL-FREE SERVICE IBIRAPUERA**-Processo nº 92.634541-4.

O Dr. **CLÁVIO KENJI ADATI**, Juiz de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que no dia **22/09/2006**, às **14:00 horas**, no Fórum João Mendes Jr., à Praça Dr. João Mendes, s/nº, térreo, salas 116/118, Capital, o Porteiro dos Auditórios ou quem legalmente as suas vezes fizer, levará a público em **1ª Praça** o bem imóvel abaixo descrito, entregando-o a quem mais der acima da avaliação, não havendo licitantes na 1ª praça, fica desde já designado para eventual **2ª Praça** o dia **10/10/2006**, às **14:00 horas**, ocasião em que referido bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance vil (art. 692, CPC), sendo que pelo presente edital ficam os Executados, intimados das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. **Bem: Um apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Condomínio Edifício All-Free Service Ibirapuera, sito na Avenida Sabiá, nº 797, em Indianópolis, no 24º Subdistrito, com área útil de 40,74m2, área comum de 35,47m2, área total de 86,11m2 e fração ideal no terreno de 2,3673%, com direito a uma vaga na garagem de uso indeterminado, localizada no 1º e 2º subsolos, com auxílio de manobrista, com a área de 9,90m2, ou uma fração ideal de 0,2722% no terreno do Edifício (matrícula 106.955-14º CRI/SP). Avaliação: R\$ 76.567,03 (03/00).** Consta outro crédito em favor do Exequente contra o executado Rubens Calil Jorge no importe de R\$ 72.882,28(12/02), decorrente de decisão proferida no processo em curso na 17ª Vara do Foro Central. Não consta dos autos recursos pendentes de julgamento. Será o presente edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de julho de 2006.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_ (Marco Antonio C. Hernandes),  
Escrivão-Diretor, subscrevi.

CLÁVIO KENJI ADATI  
Juiz de Direito

Afixado em 18/07/2006