

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO VICENTE.**

12/09/2019 09:38:15 200- 01 0206318-59

- Processo nº 1.235/2.008
- PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)
- Condomínio Edifício Borges
- Wanderley Ferreira Costa

SYLVIO ZAMPOL JUNIOR, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS

- 1 – Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
 - 4.1 - Individualização.
 - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.

2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS - VISTORIA

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados a infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Utilização atual, legal e econômica.
 - 2.5 - Classificação do imóvel.
- 3 – Caracterização das edificações e benfeitorias
 - 3.1 – Aspectos físicos.
 - 3.2 – Aspectos funcionais.
 - 3.3 – Aspectos ambientais.



286-
1

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

4 - Vistoria

3ª PARTE: AVALIAÇÃO

- 1- Método Comparativo Direto
- 2- Valor do imóvel

4ª PARTE: CONCLUSÃO

TERMO DE ENCERRAMENTO

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01.01/01.11 - Valor do Imóvel. Comprovante de Cálculo.
- 02 - Planta de Situação.

3

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP: 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

287
4

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS

1 - Requerente:- Condomínio Edifício Borges

2 - Requerido:- Wanderley Ferreira Costa

3 - Objetivo do Trabalho: Elaborar *Laudo de Avaliação* para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

4 - Objeto da Avaliação

4.1 - Individualização

4.1.1 - Imóvel Avaliando

Trata-se de avaliar o imóvel designado apartamento nº 34, 3º andar ou 4º pavimento do Edifício BORGES, sito à Avenida Monteiro Lobato nº 267, no bairro Vila Valença, município de São Vicente – SP.

O imóvel apresenta nos autos a condição dominial nos termos do escriturado e registrado na matrícula nº 107.058 – Livro 02 do Registro Geral no Cartório de Imóveis da Comarca de São Vicente (fls.74/76), correspondendo a penhora sobre a totalidade do mesmo, de acordo com o “Termo de Penhora e Depósito” de fls.118 e correspondente averbação AV.7 no referido documento (vide fls.126).

4

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3677-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

288
1

A localização do imóvel encontra-se assinalada na planta de situação, objeto do ANEXO 02 deste laudo.

4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia

5.1 - Prescrições normativas

O presente trabalho atende a normativos e estudos técnicos próprios do campo da engenharia de avaliações de imóveis urbanos, suscetíveis de aplicação ao caso vertente, com fundamentos já desenvolvidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653-2:2011) e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (NORMA IBAPE/SP-2011).

(segue a 2ª PARTE na qual são apresentadas as características gerais do objeto)

5

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

289
A

2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS - VISTORIA

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida por todos os melhoramentos públicos principais, tais como: redes de água potável e esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, comércio, escolas, supermercado, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.

Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

6

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 40320196329410

Nome original: 0001161-37.2017.4.03.6141-otimizado_45.pdf

Data: 17/10/2019 11:53:30

Remetente:

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

Tribunal Regional Federal da 3ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Processo n. 0001161-37.2017.403.6141 - parte 1 link de acesso: [http://web.trf3.jus.br/anexos/download L46C2BA984](http://web.trf3.jus.br/anexos/download/L46C2BA984)

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

290
1

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais, de acordo com a legislação municipal em vigor.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de 01 (um) apartamento localizado no 3º andar-tipo ou 4º pavimento, composto de sala, hall, 01 (um) dormitório, banheiro social, cozinha e área de serviço, parte integrante do Condomínio Edifício "Borges", de 02 (dois) blocos num corpo físico único, formado de pavimento térreo (incluindo vagas de garagem coletiva) e 03 (três) andares superiores, distribuindo no todo 12 (doze) unidades autônomas, 06 (seis) por bloco.

O apartamento nº 34 encerra uma *área total construída* de 74,5007 m², destacando-se a *área útil* de 50,3500 m² e fração ideal no terreno de 7,10% do todo, de acordo com documentação dominial afim que instrui os autos.

7

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

391
1

Os acabamentos empregados na construção são os seguintes:

- do prédio -

- pisos: granilite filetado (área interna) e cacos cerâmicos (área externa e garagens).
- paredes: revestidas, com pintura a látex semi-brilho sobre massa corrida e barra diferenciada (halls internos); placa cerâmica vermelha e pastilhado fosco (fachadas).
- forros: do tipo convencional.
- esquadrias: de alumínio tipo basculante (corredores / escadaria).

- do apartamento nº 34 -

- pisos: placa cerâmica esmaltada lisa e/ou decorada.
- paredes: revestidas, com pintura a látex pva. sobre massa corrida; revestimento cerâmico decorado nas *áreas molhadas*.
- forros: do tipo convencional
- esquadrias: de madeira e de alumínio, de correr, c/ veneziana de correr e caixilhos idem e de alumínio tipo basculante.

3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada, sendo o estado de conservação considerado regular.

3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.



292
4

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

4. VISTORIA

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas, permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 01: - Notação do tipo construtivo do prédio pluri-habitacional denominado "Borges" que integra o imóvel-objeto.



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil



FOTO 02: - Localização do apartamento nº 34 – 3º andar-tipo do Edifício “Borges”, nos fundos da edificação.



FOTO 03: - Vista angular do Edifício “Borges”, nº267 da Avenida Monteiro Lobato, no bairro Vila Valença, em São Vicente, do qual o apartamento nº 34 avaliando é parte integrante. Notar as características urbanísticas da localidade.

10

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil



FOTO 04: - Vista complementar, estando o observador postado no interior do prédio, a apontar a posição do apartamento nº 34, 3º andar.



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

176
4

3ª PARTE: AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto para o mês de **NOVEMBRO / 2.012.**

1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com os de outros imóveis semelhantes. Deve-se ter sempre presente o que preceitua a bibliografia e estudos técnicos atinentes à Avaliação de Imóveis Urbanos; a propósito deste Método:

" No caso de comparação direta, devem ser levados em conta: localização, área, equipamentos urbanos, infra-estrutura e serviços urbanos, bem como outras características que possam estar contribuindo para a formação do valor "

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

12

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

2 - AVALIAÇÃO: - APARTAMENTO Nº 34 – ED. BORGES

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização, obteve-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

$$VI = V_{uv} \times A_c$$

onde:

$$V_{uv} = R\$ 2.185,75 / m^2$$

$$A_c = 74,5007 m^2$$

$$VI = R\$ 2.185,75 / m^2 \times 74,5007 m^2$$

$$VI = R\$ 162.839,91$$

ou

$$VI = R\$ 163.000,00$$

Os comprovantes de cálculos são objeto do ANEXO 01.

4ª PARTE: CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, situado à Avenida Monteiro Lobato nº 267, ap. 34, bairro de Vila Valença, município de São Vicente – SP., é de:

R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- NOVEMBRO / 2.012



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

298
4

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente *Laud* de 14 (quatorze) folhas de papel impressas somente no anverso, com anexos, sendo esta que segue assinada para todos os fins de direito.

São Vicente, 20 de Novembro de 2012.


SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601689497

14

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 40320196329411

Nome original: 0001161-37.2017.4.03.6141-otimizado_46.pdf

Data: 17/10/2019 11:53:30

Remetente:

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

Tribunal Regional Federal da 3ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Processo n. 0001161-37.2017.403.6141 - parte 1 link de acesso: [http://web.trf3.jus.br/anexos/download L46C2BA984](http://web.trf3.jus.br/anexos/download/L46C2BA984)

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

ANEXO 01

399
1

- Método Comparativo Direto: Edifício Borges - Ap.34

• **Fórmula Geral**

$$VI = Vuv \times Ac$$

VI = valor do imóvel

Vuv = valor unitário básico de venda homogeneizado

Ac = área construída

• **Situação Local para Transposições**

- fator padrão construtivo : 0,90
- fator idade : 0,687
- índice de preço : 343
- índice fiscal : 1,00
- fator posição : 1,25

• **Roteiro de Homogeneização**

- A homogeneização quanto à classificação do padrão construtivo e depreciação física e funcional foi determinada com base no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2003 (IBAPE-SP)**.
- No caso de ofertas, utilizou-se um desconto de 20% para compensar superestimativa de valores normalmente atribuída.
- Com relação à transposição no tempo dos elementos comparativos objetos de transação, empregou-se a correção por índices econômicos IPC - FIPE, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- O fator posição privilegia as unidades postadas de frente dos prédios pluri-habitacionais (frontais à via pública) no aspecto *mais valia*.
- A transposição dos valores de um local para outro não foi realizada haja vista a pertinência de valoração equânime nesta micro-região estudada.
- Nos cálculos avaliatórios para a determinação do **Vu** empregou-se a **estatística descritiva**, com a exclusão de eventuais resultados comparativos discrepantes.

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

300
4

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1

LOCAL: Avenida Monteiro Lobato nº 267 – ap.13 - Edifício Borges

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: No Local

INFORMANTE: Danilo (proprietário)

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 160.000,00 = R\$ 2.154,54 / m² à vista

DATA: 10/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 74,2619 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,96

FATOR IDADE: 0,687

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 341,50

FATOR POSIÇÃO: 1,25

OBS.: - parte integrante do mesmo edifício do apartamento avaliando, com características internas e padrão de acabamento superiores; conservação similar; 01 dorm; de fundos.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.154,54 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,96 - 1) + (0,687 - 1) + (341,50 - 1) + (1,25 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 1.923,23 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

301
A

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2

LOCAL: Avenida Monteiro Lobato nº 267 – ap.21 - Edifício Borges

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: No Local

INFORMANTE: Sandoval (proprietário)

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 190.000,00 = R\$ 1.994,20 / m² à vista

DATA: 11/2.011

ÁREA CONSTRUÍDA: 95,2764 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 1,02

FATOR IDADE: 0,698

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 327,35

FATOR POSIÇÃO: 2

OBS.: - parte integrante do mesmo edifício do apartamento avaliando, com características internas e padrão de acabamento superiores; melhor conservado; 02 dorm; frontal.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 1.994,20 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (1,02 - 1) + (0,698 - 1) + (327,35 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 1.667,18 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFEB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

302
1

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3

LOCAL: Avenida Monteiro Lobato nº 56 – ap.32 - Edifício Carvoeiro

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Placa no local – Prata Imóveis – Tel.: 3231-4447

INFORMANTE: via website www.prataimoveis.net

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 150.000,00 = R\$ 2.884,62 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 52,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 1,02

FATOR IDADE: 0,666

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 2

OBS.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
menos conservado; 01 dorm; frontal.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.884,62 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (1,02 - 1) + (0,666 - 1) + (336,94 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.343,31 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFEB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

303
1

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4

LOCAL: Avenida Monteiro Lobato nº 56 – ap.24 - Edifício Carvoeiro

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: No local

INFORMANTE: Sra. Rose (síndica)

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 100.000,00 = R\$ 2.186,39 / m² à vista

DATA: 12/2.011

ÁREA CONSTRUÍDA: 45,7375 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,96

FATOR IDADE: 0,655

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 329,35

FATOR POSIÇÃO: 1,25

OBS.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
menos conservado; 01 dorm; fundos.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.186,39 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,96 - 1) + (0,655 - 1) + (329,35 - 1) + (1,25 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 1.821,08 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFEB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

304
1

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5

LOCAL: Avenida Mal. Deodoro nº 854 – ap. no 3º Andar - Ed. Fátima e Salete

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Placa no local – Ana Imóveis – Tels.: 3016-5541 / 3027-6327

INFORMANTE: Sr. Joaquim

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 170.000,00 = R\$ 3.090,91 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 55,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,90

FATOR IDADE: 0,687

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 2

OBS.: - próximo da Av. Monteiro Lobato

com características internas e padrão de acabamento similares;

conservação idem; 01 dorm; frente.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 3.090,91 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (336,94 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.511,63 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

305
7

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6

LOCAL: Av. Monteiro Lobato, próx. Av. Pref. José Monteiro, lado par – ap.35

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Placa no local – Tels.: 7818-0882 / 8830-3720

INFORMANTE: Sr. Antonio

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 150.000,00 = R\$ 2.173,91 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 69,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,96

FATOR IDADE: 0,687

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 1,25

OBS.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
conservação similar; 01 dorm; de fundos.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.173,91 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,96 - 1) + (0,687 - 1) + (336,94 - 1) + (1,25 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 1.770,11 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 40320196329403

Nome original: 0001161-37.2017.4.03.6141-otimizado_47.pdf

Data: 17/10/2019 11:53:30

Remetente:

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

Tribunal Regional Federal da 3ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Processo n. 0001161-37.2017.403.6141 - parte 1 link de acesso: [http://web.trf3.jus.br/anexos/download L46C2BA984](http://web.trf3.jus.br/anexos/download/L46C2BA984)

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

306
✓

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7

LOCAL: Rua Cândido Rodrigues, prédio próximo à Av. Quintino Bocaiúva

BAIRRO: Boavista

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Genário Brandão Imóveis – Tels.: 9781-5565 / 3016-1683

INFORMANTE: Sr. Brandão

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 185.000,00 = R\$ 2.846,15 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 65,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 1,25

FATOR IDADE: 0,816

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 2

OBS.: - prédio com elevador.

com características internas e padrão de acabamento superiores;
melhor conservado; 01 dorm; frontal.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.846,15 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (1,25 - 1) + (0,816 - 1) + (336,94 - 1) + (2 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.309,46 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP: 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

307
1

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8

LOCAL: Rua Dr. Júlio Prestes, próximo Av. Pref. José Monteiro – ap. no 2º andar

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Genário Brandão Imóveis – Tels.: 9781-5565 / 3016-1683

INFORMANTE: via website www.gbrandaoimoveis.com.br

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 165.000,00 = R\$ 2.538,46 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 65,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,90

FATOR IDADE: 0,553

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 1,5

OBS.: - com características internas e padrão de acabamento similares;
menos conservado; 01 dorm; lateral.
próximo ao *Carrefour*.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.538,46 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,90 - 1) + (0,553 - 1) + (336,94 - 1) + (1,5 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.066,63 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP: 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pág. 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

308
1

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9

LOCAL: Rua Dom Lara nº 750 – Edifício Capella

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Placa no local – Ana Imóveis – Tels.: 3016-5541 / 3027-6327

INFORMANTE: Sr. Joaquim

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 200.000,00 = R\$ 2.857,14 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 70,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,96

FATOR IDADE: 0,655

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 1,5

OBS.: - próximo à Avenida Monteiro Lobato.

com características internas e padrão de acabamento superiores;

menos conservado; 02 dorm; lateral.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 2.857,14 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,96 - 1) + (0,655 - 1) + (336,94 - 1) + (1,5 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.324,91 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pág. 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFEB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

309
11

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

LOCAL: Rua Dom Lara nº 523 – Edifício Patrícia Augusta

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Placa no local – Marcirene Santos Imóveis – Tel.: 8811-8132

INFORMANTE: Sr. Joaquim

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 230.000,00 = R\$ 3.593,75 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 64,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,96

FATOR IDADE: 0,622

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 1,5

OBS.: - entre Rua Brás Cubas e Av. Nossa Sra. das Graças.

com características internas e padrão de acabamento superiores;
menos conservado; 02 dorm; lateral.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 3.593,75 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,96 - 1) + (0,622 - 1) + (336,94 - 1) + (1,5 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.924,65 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

LOCAL: Av. Pref. José Monteiro nº 1.048 – Edifício Res. Begônia

BAIRRO: Vila Valença

MUNICÍPIO: São Vicente

FONTE: Placa no Local – Nossa Casa Imóveis – Tel.: 3468-3283

INFORMANTE: Sr. Luiz

OFERTA/TRANSAÇÃO

VALOR: R\$ 260.000,00 = R\$ 3.250,00 / m² à vista

DATA: 08/2.012

ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,96

FATOR IDADE: 0,655

ÍNDICE FISCAL: 1

ÍNDICE DE PREÇO: 336,94

FATOR POSIÇÃO: 1,5

OBS.: - com características internas e padrão de acabamento superiores;
menos conservado; 02 dorm; lateral.
defronte ao *Carrefour*.

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO -

$$V_{uv} = 0,8 \times 3.250,00 \times \frac{[1 + (0,90 - 1) + (0,687 - 1) + (343 - 1) + (1,25 - 1)]}{[1 + (0,96 - 1) + (0,655 - 1) + (336,94 - 1) + (1,5 - 1)]}$$

$$V_{uv} = R\$ 2.644,59 / m^2$$

Rua Pindorama, 14/803 - Tel/fax: (13) 3877-4432 - CEP 11045-530 - Santos-SP
zampol@zampol.com



Assinado eletronicamente por: CARLA DE CARVALHO - 19/06/2019 17:42:26

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19061917422671800000017127728>

Número do documento: 19061917422671800000017127728

Num. 18630791 - Pág. 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MARCELO DO VAL, liberado nos autos em 18/10/2019 às 14:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020231-49.2008.8.26.0590 e código 45ECFFEB.

SYLVIO ZAMPOL JÚNIOR
Engenheiro Civil

311
1

De posse dos elementos comparativos n^{os} 1 a 11, o valor unitário básico de venda homogeneizado (Vuv) para o imóvel objeto desta avaliação é determinado por:

Elemento Comparativo	Vuv (R\$m ²)
1	1.923,23
2	1.667,18
3	2.343,31
4	1.821,08
5	2.511,63
6	1.770,11
7	2.309,46
8	2.066,63
9	2.324,91
10	2.924,65
11	2.644,59
Total:	24.306,78
Desvio Padrão:	396,69
Média:	2.209,71
Média Final:	2.185,75

elementos discrepantes : 2, 6, 10 e 11

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE VENDA HOMOGENEIZADO

Vuv = R\$ 2.185,75 / m² – Novembro / 2.012





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 40320196329399

Nome original: 0001161-37.2017.4.03.6141-otimizado_48.pdf

Data: 17/10/2019 11:53:30

Remetente:

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

SJSP - São Vicente - 1ª Vara - Secretaria

Tribunal Regional Federal da 3ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Processo n. 0001161-37.2017.403.6141 - parte 1 link de acesso: [http://web.trf3.jus.br/anexos/download L46C2BA984](http://web.trf3.jus.br/anexos/download/L46C2BA984)