



Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Exma Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz (SP)

Processo nº 1000962-92.2016.8.26.0471

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda

Exequente - Maria Piedade Nunes e outros

Executado - Carlos Antonio Ferreira dos Santos e outro

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia, apresentar o seu trabalho de avaliação, conforme laudo incluso, e solicitar o levantamento dos honorários já depositados.

Termos em que, J. aos autos,

P. Deferimento

Porto Feliz (SP) 15 de Julho de 2020

Carlos Duarte de Toledo
 Avaliador Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias
 CRECI: 34.780/SP
 APEJESP: 1.273

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

1

Processo nº 1000962-92.2016.8.26.0471

ACÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - COMPRA E VENDA

Exequente - Maria Piedade Nunes e outros

Executado - Carlos Antonio Ferreira dos Santos e outro

Carlos Duarte de Toledo , na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência até o Loteamento denominado “**SANTO AUGUSTO**”, situado no Bairro Avecuia do Alto, nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo, onde precedi as avaliações abaixo descritas:

1)- UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAIS

1 - SITUAÇÃO:

1.1. - **LOCAL** - Terreno representado pelo **lote nº 03** e por parte dos lotes nºs: 04, 27 e 28 da Quadra “N” do Loteamento denominado Santo Augusto, Bairro Avecuia do Alto, nesta cidade, distrito município e comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo. (Vide Anexo I)

1.2. - DENOMINAÇÃO DA PROPRIEDADE

Chácara Recanto Ferreira.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

2

1.3. - ACESSIBILIDADE

Estrada Velha Porto Feliz à Sorocaba, distante 18 KM do centro da cidade de Porto Feliz, por Rodovia asfaltada, distante também 03 KM da Rodovia Presidente Castelo Branco. Classificamos sua acessibilidade como ótima.

1.4. - **TÍTULO DO IMÓVEL:** - Devidamente matriculado sob nº 31.020, livro 2, fichas nº 1 e 2, no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz. (Vide Anexo II)

1.5. - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Escola 02 Km.

Comércio 100 metros

Hospital 18 KM.

1.6. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Energia elétrica.

2. - TERRENO

2.1. - TOPOGRAFIA

Plano.

2.2. - SALUBRIDADE

Seco.

2.3. - CONFORMAÇÃO

Firme.

2.4. - ÁREA DE TERRENO

3.447,84 metros quadrados (Vide anexo II)

2.5. - ÁGUA

Abastecido por poço artesiano, com reservatório com capacidade de 10.000 litros.

2.6. - VEDAÇÃO

Todo murado.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
 Creci: 34.780
 APEJESP: 1.273

2.7. – VALOR DO TERRENO

2.8 - PARÂMETROS

Topografia.....1,00

Localização.....0,90

Acesso.....1,10

Eletrificação.....1,00

2.9 - ELEMENTOS (m²)

N°001 - R\$72,00

N°002 - R\$75,00

N°003 - R\$75,00

MÉDIA= R\$73,40/m²

N°004 - R\$75,00

N 005 - R\$70,00

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

5

2.10. - FONTE DAS PESQUISAS

CRISVAL S/C DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - SÃO PAULO (SP)

GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA - PORTO FELIZ E BOITUVA (SP)

IMOVEIS DE CAMPO - PORTO FELIZ (SP)

IMOBILIÁRIA PORTO FELIZ LTDA - PORTO FELIZ (SP)

OFERTAS PRÓXIMO AO LOCAL - PORTO FELIZ (SP)

2.11. - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

$$3.447,84 \times R\$73,40 \times [(1,00 + 0,90 + 1,10 + 1,00 - 4 + 1)] = \mathbf{R\$253.071,45}$$

(Duzentos e Cinquenta e Três Mil, Setenta e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

3. - BENFEITORIAS - UMA CASA RESIDENCIAL (Vide fotos de fls.06 a 09)

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



3.1. - CONSTRUÇÃO :

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de tijolos aparente externamente e internamente paredes revestidas de argamassa e pintura a base de látex.

3.2. - DIVISÃO E ACABAMENTO

01 - **VARANDAS** - teto em forro de madeira, pisos em lajota.

01 - **SALA EM DOIS AMBIENTES** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

03 - **DORMITÓRIOS** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

01 - **DORMITÓRIO/SUITE** - teto em forro de madeira e pisos cerâmicos, com banheiro azulejados.

02 - **BANHEIROS** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos e azulejados.

01 - **COZINHA** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos e azulejadas.

ÁREA DE LAZER

01 - **SALÃO** - Cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, pisos em ardósias, contendo forno e churrasqueira.

02 - **BANHEIROS** - teto em forro de madeira e pisos em ardósias.

01 - **SALÃO DE JOGOS** - teto em forro de madeira e pisos em ardósias.

01 - **PISCINA** - Edificada em alvenaria e azulejadas medidas 5 x 15 = 75,00 m²

3.3. - **DIVISÃO E ACABAMENTO**

01 - **VARANDAS** - teto em forro de madeira, pisos em lajota.

01 - **SALA EM DOIS AMBIENTES** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

03 - **DORMITÓRIOS** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

01 - **DORMITÓRIO/SUITE** - teto em forro de madeira e pisos cerâmicos, com banheiro azulejados.

02 - **BANHEIROS** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos e azulejados.

01 - **COZINHA** - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos e azulejadas.

ÁREA DE LAZER

01 - **SALÃO** - Cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, pisos em ardósias, contendo forno e churrasqueira.

02 - **BANHEIROS** - teto em forro de madeira e pisos em ardósias.

01 - **SALÃO DE JOGOS** - teto em forro de madeira e pisos em ardósias.

01 - **PISCINA** - Edificada em alvenaria e azulejadas medidas 5 x 15 = 75,00 m²

3.4. - **ESQUADRIAS**

Madeira e ferro.

3.5. - **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS**

Embutidas.

3.6.- **PADRÃO DE ACABAMENTO**

Padrão simples.

3.7- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Regular, necessitando de diversos reparos, paredes apresentando umidades.

3.8- **IDADE APARENTE**

Estimamos sua idade aparente em 28 anos.

3.9 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

372,00 metros quadrados (Vide Anexo III)

4 - UMA PISCINA

4.1 - Edificada em alvenaria de tijolos, e azulejadas

4.2 - ÁREA DA PISCINA

5,00 m. X 15,00 m. = 75,00 m².

4.3 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES

FONTES DAS PESQUISAS

Revista “A CONSTRUÇÃO” - São Paulo - Junho de 2020

Índice: SINDUSCON - (Vide Anexo IV)

Valor Base: R\$1.454,44 / m²

Comissão de Peritos - Provimento 01/99 e 03/07 - CAJUFA (Vide Anexo V)

4.4- CÁLCULOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

$$372,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.454,44 \times 0.548 = \text{R}\$296.496,32$$

(Duzentos e Noventa e Seis Mil, Quatrocentos e Noventa e Seis Reais e Trinta e Dois Centavos)

5. - CÁLCULOS DO VALOR DA PISCINA

$$75,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$330,00 = \text{R}\$24.750,00$$

(Vinte e Quatro Mil, Setecentos e Cinquenta Reais)

6. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel ser a dado pela soma do valor do terreno mais o valor das benfeitorias, importando em :-

$$V_i = V_t + V_c$$

$$V_i = \text{R}\$253.071,45 + \text{R}\$296.496,32 + \text{R}\$24.750,00 = \text{R}\$574.317,77$$

$$V_i = \text{R}\$574.317,77$$

(Quinhentos e Setenta e Quatro Mil, Trezentos e Dezessete Reais e Setenta e Sete Centavos)

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

15

7. - CONCLUSÃO

A vista das pesquisas realizadas, e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável do **TERRENO E SUAS BENFEITORIAS**, representado pelo lote nº 03 e por parte dos lotes nºs: 04, 27 e 28 da **Quadra “N”** do Loteamento denominado **Santo Augusto**, Bairro Avecuia do Alto, nesta cidade, distrito, município e comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, em **R\$574.317,77. (Quinhentos e Setenta e Quatro Mil, Trezentos e Dezessete Reais e Setenta e Sete Centavos)**

8. - ENCERRAMENTO

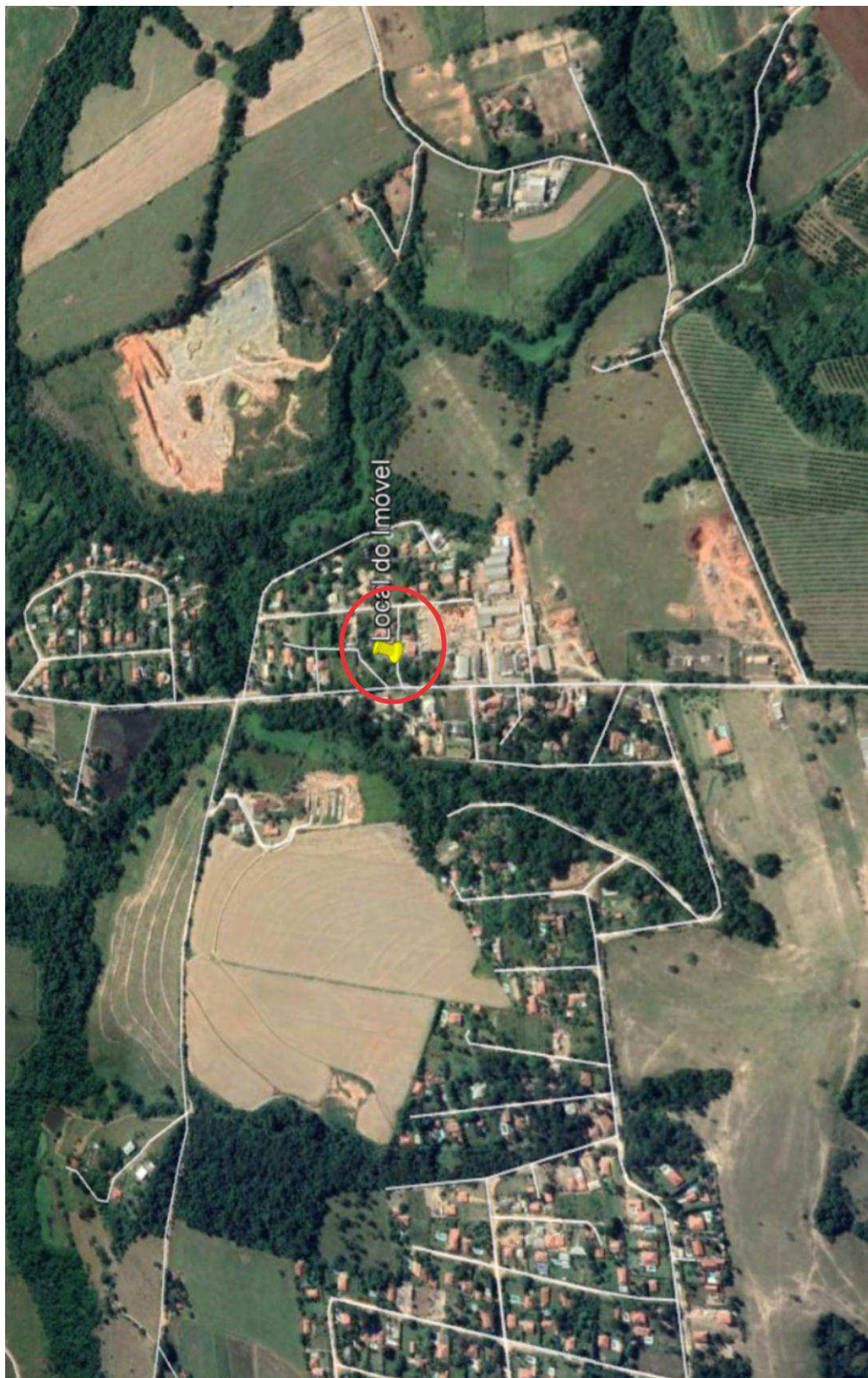
Este trabalho é composto de 11 (onze) laudas digitadas no anverso e rubricadas, 05 (cinco) anexos e 24 (vinte e quatro) fotos.

Porto Feliz SP), 15 de Julho de 2020

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780 / SP
APEJESP. 1.273

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO I – LOCAL DO IMÓVEL



Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO II – MÁTRICULA – ÁREA DO TERRENO



fls. 16

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA Nº 1

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 31.020

DATA 07 de dezembro de 1995.

IMÓVEL: UM TERRENO, representado pelo lote nº 3 e por parte dos lotes nºs 04, 27 e 28 da quadra "N", do loteamento denominado "LOTEAMENTO SANTO AUGUSTO", situado no bairro Aveçuia do Alto, nessa cidade; distrito, município e / comarca de Porto Feliz, contendo um prédio residencial com frente para a Estrada Municipal Km 11 mais 235 m e um barracão para depósito e seu respectivo terreno, com frente para a Estrada Municipal Porto Feliz-Sorocaba, lado ímpar, medindo 32,10 metros de frente; do lado direito de quem da referida estrada olha para o terreno mede a contar da frente 41,08 metros confrontando com o lote nº 02, deflete à esquerda e mede 6,76 metros, deflete à direita e mede até os fundos 58,92 metros confrontando nessas extensões com o lote nº 29; do lado esquerdo mede a contar da frente 7,90 metros, deflete à direita e mede 20,00 metros, deflete à direita e mede 13,80 metros, deflete à esquerda e mede até os fundos 61,71 metros, confrontando nessas extensões com propriedade da Domingos Nardi Junior e nos fundos mede 28,60 metros, confrontando com a rua. Alvares de Azevedo, lado par, encerrando a área de 3.447,84 m², localizado a 254,07 metros da esquina da rua Guilherme de Almeida, na quadra formada pela rua Alvares de Azevedo e cercas de divisa com terrenos de Otávio dos Santos.
CADASTRO MUNICIPAL nº 01.3.132.0633.001.019.

PROPRIETÁRIOS:

1) JOSIAS CLEMENTE DE BARROS, RG. nº 9.265.309-SP, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com NEUZA MARTINS DE BARROS, RG. nº 13.189.016-5-SP, do lar, brasileiros, domiciliados em São Paulo (Capital), onde residem na rua Assis Valente, nº 366, na Vila Guilhermina, portadores do CIC nº 534.997.198-00.

2) DOMINGOS NARDI JUNIOR, RG. nº 6.608.824-SP, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com MARCIA TEVES NARDI, RG. nº 5.626.061-SP, do lar, brasileiros, domiciliados em São Paulo (Capital), onde residem na rua Anhanguera, nº 435, no bairro Barra Funda, portadores do CIC nº 320.814.278-34.

MATRÍCULA ANTERIOR: Livro nº 2 sob nº 31.018 (07/12/1995).
Imóvel descoberto pela AV-2/31.018.

A esc. substã:

R-1/31.020 - em 22/12/1995 PERMUTA
Por escritura pública de permuta lavrada aos 15/12/1995, livro 307 fls. 09, no 1º Serviço Notarial de Porto Feliz, pelo valor de R\$ 4.000,00 (v.v.t.: R\$ 5.692,83), a METADE do imóvel desta matrícula foi PERMUTADA a favor de JOSIAS CLEMENTE DE BARROS e sua mulher NEUZA MARTINS DE BARROS, já qualificados.
REGISTRO ANTERIOR: M 31.020, item 2.

A esc. substã:

AV.02/31.020 - Em, 05 de julho de 2006.
Pela escritura registrada sob nº 04, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o NÚMERO CORRETO do Registro Geral (RG) do proprietário JOSIAS CLEMENTE DE BARROS é 9.265.309-1, (continua no verso)

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621.0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrivente Substituto

Pag.: 001/003
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO RAZURA OU EMENDA, NVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 08475B. OBRIGADO POR HONRAR O NOBUS DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 08475B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2020 às 13:24, sob o número WPRF20700141596. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 70EECF3.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

fls. 17

RÉGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO

Ficha nº 01
 verso
 M 31.020
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

conforme comprova a respectiva Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, apresentada e microfilmada.

O Oficial, _____ (Fernando Sampaio Torres).

AV.03/31.020 - Em, 05 de julho de 2006.
 Pela escritura a seguir registrada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o NUMERO CORRETO do Registro Geral (RG) da proprietária NEUZA MARTINS DE BARROS é 13.189.016 e a mesma está inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob nº 313.372.838-51, conforme comprovam a Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e consulta pública, em 14 de fevereiro de 2006, expedida via internet, pelo site da Secretaria da Receita Federal, apresentadas e microfilmadas.

O Oficial, _____ (Fernando Sampaio Torres).

R.04/31.020 - Em, 05 de julho de 2006.
 Por escritura de 11 de fevereiro de 2006, re-ratificada por escritura de 12 de julho de 2006, lavradas no Tabelião de Notas local, livros nºs 418/422 fls. 19/179, os proprietários, JOSIAS CLEMENTE DE BARROS (RG nº 9.265.309-1-SP - CPF nº 534.997.198-00), comerciante, e sua mulher, NEUZA MARTINS DE BARROS (RG nº 13.189.016-SP - CPF nº 313.372.838-51), do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à rua Teixeira de Melo, nº 127, apart. 62-C, Tatuapé, em São Paulo-SP, transmitiram por VENDA feita a ARMANDO DOS REIS NUNES (RNE nº W.405.439-I - CPF nº 484.066.608-30), português, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA PIEDADE NUNES (RG nº 7.718.138-4-SP - CPF nº 805.971.818-53), brasileira, do lar, residentes e domiciliados à rua Justino Paixão, nº 686, Jardim São Caetano, em São Caetano do Sul-SP, pelo valor de R\$-54.000,00 (valor venal: R\$-188.305,26), o imóvel objeto desta matrícula.

O Oficial, _____ (Fernando Sampaio Torres).

AV.05/31.020 - Em, 19 de fevereiro de 2014.
 Pela escritura a seguir registrada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o proprietário ARMANDO DOS REIS NUNES faleceu no dia 28 de janeiro de 2011, conforme comprova a certidão de óbito passada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito - Vila Mariana, Comarca de São Paulo-SP, matrícula nº 122044-01-55-2011-4-00136-217-0047209-59.

A Substª do Oficial, _____ (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

R.06/31.020 - Em, 19 de fevereiro de 2014.
 Por escritura de 14 de junho de 2011, retificada, aditada e ratificada por escritura de 14 de setembro de 2011, lavradas no 8º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livros nºs 3269/3291, fls: 283/303, de Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento de ARMANDO DOS REIS NUNES (CPF nº 484.066.608-30), ocorrido no dia 28 de janeiro de 2011, no estado civil

(continua na ficha nº 02)

OFICIAL DE REGISTRO
 CNPJ 50.991.010/0001-00
 LOURIVALDO DOUGLASS
 15/07/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERIVANDES ISSAO NOBUSADA e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 12/04/2016 às 12:02 sob nº 10009629220168260471. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código D84785E1.

Pag.: 002/003
 Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/07/2020 às 13:24, sob o número WPRF20700141596. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 70EECF3.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273



fls. 18

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

FICHA N.º 02

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 31.020

DATA 19 de fevereiro de 2014.

(continuação da ficha n.º 01 verso)

do caso, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$116.656,45 (valor venal: R\$134.598,60), foi PARTILHADO à viúva-mecira: MARIA PIEDADE NUNES (RG n.º 7.718.138-SSP-SP - CPF n.º 805.971.818-53), brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na Rua Justino Paixão, n.º 686, em São Caetano do Sul-SP e aos herdeiros-filhos: PRISCILA NUNES (RG n.º 26.239.754-7-SSP-SP - CPF n.º 270.357.938-10), brasileira, professora, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Justino Paixão, n.º 686, em São Caetano do Sul-SP e THIAGO AUGUSTO NUNES (RG n.º 26.239.755-SSP-SP - CPF n.º 270.371.998-18), brasileiro, vendedor, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Belo Horizonte, n.º 77, em São Caetano Sul-SP, na proporção de 1/2 para a viúva-mecira e 1/4 para cada herdeiro-filho.

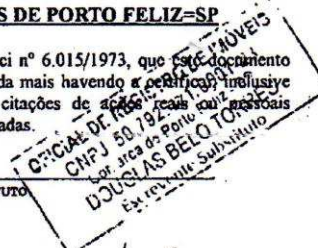
A Subst.º do Oficial,  (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ=SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei n.º 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo e certifico, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de atos processuais reiperscutorias. Porto Feliz, SP, data e hora abaixo indicadas.

DOUGLAS BELO TORRES - ESCRIVENTE SUBSTITUTO



fls. 18
Este documento foi registrado em 12/04/2016 às 12:02, sob o número 10009629220168260471.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código D8475B.
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
JAO NOBUSKI
HE 0202037
03102027102014
Pag.: 003/003

Ao Oficial... R\$ 24,04 Certidão expedida às 14:44:23 horas do dia 27/10/2014.

Ao Estado... R\$ 6,84

Ao IPESP... R\$ 5,06

Ao Reg. Civil R\$ 1,27

Ao Trib. Just R\$ 1,27

Total... R\$ 38,48

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

OBSERVAÇÃO: Todos os documentos que se referem a imóveis localizados em BOITUVA/SP e IPERÓ/SP, deverão ser protocolizados junto ao OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOITUVA, instalado desde 27 de novembro de 2003.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Pag.: 003/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2020 às 13:24, sob o número WPRF20700141596. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 70EECF3.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

20

ANEXO III – ÁREA DE CONSTRUÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ

SECRETARIA DE GOVERNO
 Rua Dr. Adhemar de Barros, 340
 Diretoria de Arrecadação e Fiscalização
 Fone: (15) 3261-9028, e-mail: fiscal@portofeliz.sp.gov.br

4952/2020

A Diretoria de Arrecadação e Fiscalização Certifica para os devidos fins e dá que o Valor Venal do Imóvel abaixo descrito, para o exercício de 2020 é de R\$ 444.739,34.

Imóvel: 14226 Inscrição Cadastral: 01.3.132.0633.001.019

Endereço: Estrada MUNICIPAL SN Complemento:

Bairro: SANTO AUGUSTO

Quadra: N Lote: 3

Proprietário: CARLOS ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS

Área do Terreno: 3448,0000

Área Edificada: 372,0000

Porto Feliz, quinta-feira, 16 de abril de 2020 às 12:06

A autenticidade desta Certidão poderá ser verificada no site da Prefeitura, no endereço <http://portofeliz.portalweb.sistemas4r.com.br/VerificarAutenticidade.aspx>

UFRMXZKW4952/2020

16/04/2020 12:06:40

ANEXO IV – ÍNDICES SINDUSCON / SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Junho de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	885,95	60,91
Material	523,45	35,99
Despesas Administrativas	45,04	3,10
Total	1.454,44	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,33%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.431,35	1,26	1.774,84	1,36	2.119,10	1,19
PP-4	1.302,04	1,18	1.664,33	1,31	1.697,36	1,18
R-8	1.239,27	1,15	1.454,44	1,32	1.835,70	1,25
PIS	971,76	1,37	1.409,10	1,30		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	1.676,86	1,29	1.772,27	1,23
CSL-8	1.454,34	1,33	1.564,19	1,26
CSL-16	1.936,00	1,35	2.080,09	1,28
RP1Q	1.581,12	1,44		
GI	820,09	1,32		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
 Creci: 34.780
 APEJESP: 1.273

ANEXO V – COMISSÃO DE PERITOS - CAJUFA

22

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002 (ADEQUAÇÃO)

I- FUNDAMENTOS

Tendo em vista a publicação da **NBR 12.721/2006**, os Custos Unitários Básicos (**CUB**) por metro quadrado de construção passaram a ser calculados, desde fevereiro/07, a partir de novos projetos/padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos.

Sob esses prismas - novos projetos/padrão e novos lotes de insumos - a sistemática que passou a vigorar não permite a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles custos obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999), entre os quais aquele determinado para o padrão **H8-2N**, adotado, como referencial, no Estudo de Edificações vigente.

De todo modo, com o objetivo de dar continuidade na evolução da série histórica dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), no período de transição dessas duas Normas, já que contratos em vigor referem-se à situação pretérita, o **SINDUSCON/SP** tem divulgado os percentuais que espelham sua variação a partir de **fevereiro/2007**, variação essa que possibilitou estimar o valor unitário do padrão H8-2N nos meses posteriores e, por decorrência, dar seqüência à utilização do trabalho sobre valores de venda das edificações, conforme publicado por Comissão de Peritos do CAJUFA, em 2002.

Entretanto, na vigência da nova norma (NBR 12.721/2006) a utilização de um índice ou padrão descontinuado pode causar entraves técnicos, razão pela qual a Comissão de Peritos, por expressa determinação judicial, optou por converter os unitários dos diversos padrões de edificações relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002 aos novos referenciais do mercado da construção. Para isso, tomou por base o ponto comum entre as duas NORMAS NBR/ABNT, qual seja a variação dos **Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²)**.

Página 1

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

23

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

II- ADEQUAÇÃO

Na NBR 12.721/1999 o CUB monitorava a variação percentual do padrão H8-2N (base do trabalho da Comissão de Peritos). Na nova norma (NBR 12.721/2006) passou a monitorar a variação percentual do **PADRÃO NORMAL R-8** que deverá, então, ser a nova referência para o trabalho.

Com base na variação dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), posteriores a janeiro de 2007, concluiu-se que os unitários dos diversos padrões relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002, devem ser majorados em 39,50% de forma que possam ser referenciados ao **PADRÃO NORMAL R-8**, ou simplesmente **R-8N**, conforme demonstrado a seguir:

MÊS/ANO	H8-2N	CUB	R-8N	VARIAÇÃO
jan/07	968,23			
fev/07	969,78	0,16%	695,02	1,395
mar/07	971,23	0,17%	696,04	1,395
abr/07	978,13	0,71%	700,99	1,395
mai/07	989,96	1,21%	709,49	1,395

NOTA: H8-2N (estimados, com a variação do CUB)

De modo diverso ao que poderia parecer, a correlação entre o H8-2N e o R-8N é plenamente aplicável ao Estudo de Edificações, na medida em que o citado estudo trata da atribuição de **valores de mercado de venda** das construções/benfeitorias/edificações e, nessa medida, o faz mediante indexação à índice referencial não só de conhecimento público como também produzido no meio técnico correspondente.

Assim, os VALORES UNITÁRIOS mínimos, médios e máximos, para os padrões construtivos identificados no Estudo de Edificações-2002, tendo por referência o PADRÃO R-8N, (NBR 12.721/2006) passam a ser os seguintes, a partir de JULHO DE 2007:

Página 2

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

24

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046	
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
	Com elevador		2,385	2,657	2,930	
	2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185		
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953				
3-ESPECIAL		3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209
			3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349
	3.1.3-Padrão Superior		0,363	0,530	0,698	

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

III - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os presentes intervalos de valores de venda para avaliação das construções/benfeitorias/edificações, conforme detalhadamente descritas e caracterizadas no Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2002, passam a ser reconhecidos como representação atual do mercado, passíveis de serem aplicados no ambiente judicial como um todo (dada sua fundamentação) e, de modo especial e inequívoco, nas Varas da Fazenda Pública, em qualquer ação que verse sobre avaliação imobiliária.

Página 3

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

25

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

IV - ENCERRAMENTO

A presente adequação ao EEVV/2002 é composta por 04 folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 29 de junho de 2007

A COMISSÃO DE PERITOS

CLAUDIO GUEDES**LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS****EDUARDO ELIAS FRANHANI****MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA****FLÁVIO F. FIGUEIREDO****NASSER CHICANI****JOSÉ ZARIF NETO****ROBERTO LEOMIL GARCIA**

Página 4

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

26

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

III- RECOMENDAÇÕES

III.1- RECOMENDAÇÕES GERAIS

Considerando que a ótica das análises efetuadas pela Comissão tem como parâmetro as edificações que atendem a legislação pertinente e a boa técnica construtiva, recomenda-se que os peritos, bem como os auxiliares técnicos das partes, ponderem na avaliação:

- III.1.1- a característica da edificação em relação ao seu entorno, em especial no que diz respeito à Lei de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e Edificações;
- III.1.2- a regularidade da edificação em relação ao cadastro imobiliário municipal e ao registro imobiliário;
- III.1.3- as características da edificação no que tange à ventilação, iluminação e insolação;
- III.1.4- as características da edificação quanto à sua planta de distribuição interna;
- III.1.6- na hipótese de uma ou mais das análises recomendadas mostrar relevante anomalia, deve o técnico estabelecer, justificadamente, a eventual menor valia.
- III.1.7- faz-se necessário ressaltar que os valores recomendados neste trabalho dizem respeito a valores de venda, não sendo admitido o acréscimo de qualquer fator a título de vantagem da coisa feita;
- III.1.8- as descrições apresentadas refletem as características de maior incidência em cada tipo;
- III.1.10- as especificações relativas a acabamentos, equipamentos, etc., foram aquelas relativas à atual tendência de mercado;
- III.1.11- as características descritas em cada um dos itens, isoladamente, não autorizam a classificação no padrão respectivo;
- III.1.11- recomenda-se que após o enquadramento no padrão seja precedido da comparação com os demais, em especial, com aqueles situados imediatamente antes e depois.
- III.1.12- recomenda-se, para os Grupos Apartamentos, Lojas, Escritórios e Galpões, sempre que possível, a utilização do método comparativo, utilizando-se os parâmetros definidos e fixados para a homogeneização.

III.2- RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

III.2.1- Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc}, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R),$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial (**I_r**) e o valor residual (**R**) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 26/ABRIL/2002

Página 18 de 23

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PUBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	20	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		80	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	80	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do Quadro A que segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2020 às 13:24, sob o número WPRF20700141596. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 70EECF3.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 20 de 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2020 às 13:24, sob o número WPRF20700141596. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 70EECF3.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

I _o /I ₁ *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,964	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,806	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,496	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,096	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- III.2.2- Nas desapropriações parciais, os cômodos atingidos parcialmente, desde que resulte e remanescente deles inaproveitáveis (por exemplo: dimensões diminutas), devem ser indenizados pela sua área total, sem prejuízo de eventual valor relativo à readaptação da fachada previsto no item seguinte;
- III.2.3- Nas desapropriações parciais devem ser previstos, além do valor relativo às benfeitorias e edificações efetivamente atingidas, em sendo o caso, os custos de adaptação do fecho, da fachada, mudança do cavalete de entrada de água, de energia elétrica, gás, telefone e de tv.;
- III.2.4- A perda parcial ou total de recuos em alguns casos pode sujeitar a edificação à poluição sonora, ambiental, etc.. Nas situações em que o recuo remanescente resulte inferior ao mínimo exigido pela legislação e a depreciação da construção seja devida, está poderá

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2020 às 13:24, sob o número WPRF20700141596. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000962-92.2016.8.26.0471 e código 70EECF3.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

corresponder a até 50% do valor de sua parcela contida na faixa de terreno com largura igual ao recuo mínimo, limitado ao recuo mínimo legal, a partir a linha expropriatória, variando proporcionalmente à parcela de recuo perdido em relação ao primitivo, ou seja:

$$D_r = 0,50 * V_{CD} * (r_p - r_R) / r_L$$

Onde:

- Dr = depreciação da construção pela perda ou redução de recuo
- V_{CD} = valor da construção contida na faixa de recuo deslocada
- r_p = recuo primitivo, igual ou menor que o recuo legal
- r_R = recuo remanescente
- r_L = recuo mínimo legal

NOTA: Nas desapropriações parciais em que o terreno é ocupado com edificações que possuam recuos maiores que os obrigatórios em razão de projeto arquitetônico específico, poderá ser prevista desvalorização dessas edificações, mesmo que os recuos remanescentes obedeçam aos mínimos obrigatórios, desde que justificadas.

- III.2.5- As características gerais e dos acabamentos especificados são aqueles de maior incidência, atualmente, em cada padrão, recomendando-se que na avaliação de construções antigas, sejam levadas em consideração as características próprias de sua época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.
- III.2.6- Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o tipo da edificação em relação às de seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.
- III.2.7- Para as edificações dos grupos Apartamentos, Escritórios e Galpões recomenda-se, preferentemente, o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial para as homogeneizações.
- III.2.8- Os valores unitários para as Lojas devem ser obtidos pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtido em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou, ainda, em outro padrão previsto neste estudo.
- III.2.9- Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o método comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título "vantagem da coisa feita".
- III.2.10- As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.
- III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.
- III.2.12- Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.
- III.2.13- Nas desapropriações parciais, em não havendo a possibilidade de relocação da vaga de estacionamento de auto no terreno, o valor da depreciação da edificação (atingida parcialmente ou não) a esse título deverá ser equiparada, no máximo, à capitalização, à taxa de renda de 10% ao ano, do valor do aluguel mensal médio na região, apurado pelo método comparativo, independentemente da indenização da parcela do terreno atingido.

NOTA 1: Nos imóveis residenciais o número de vaga a ser considerado é aquele assim determinado no projeto aprovado e, quando não for possível sua fixação, sugere-se os seguintes números máximos:

Padrão	Nº de vagas máximo
Rústico e Simples	01
Médio	02
Superior	03
Fino	04
Luxo	05

NOTA 2: Nos imóveis residenciais adaptados para o uso em Serviços/Comércio, desde que situados em locais em que tais atividades sejam permitidas, o número de vagas será

DIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 23 de 23

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

aquele constatado, quando deverá ser levado em consideração, além das dimensões mínimas legais. Para determinação do valor locativo deve ser levado em conta o período de utilização.

- III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel original, deve ser oferecida a opção de indenização total.
- III.2.15- As construções acessórias na Classe Residencial, tais como: garagem e terraço, serão avaliados pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Em sendo destacadas e/ou possuindo características diferentes, o valor atribuído será aquele específico para o seu padrão.
- III.2.16- Havendo no mesmo imóvel edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada no seu respectivo padrão.
- III.2.17- Construções e benfeitorias acessórias ou especiais, tais como: pavimentação, guarita, reservatório de água, cabine de força, etc., devem ser avaliadas em separado.
- III.2.18- As edificações e benfeitorias não previstas neste estudo deverão ser analisadas especificamente e o valor adotado deverá ser devidamente justificado.
- III.2.19- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em elementos comparativos de terreno com construção, deve ser sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

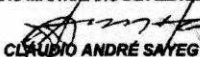
IV- ENCERRAMENTO

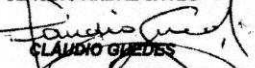
O presente estudo é composto de vinte e três folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 26/abril/2002.

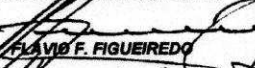
A COMISSÃO DE PERITOS

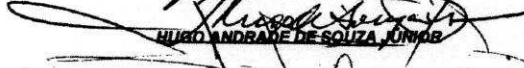

ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.


CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG


CLÁUDIO GUEDES


FAUSTO VIMEIRIM BRAIDATTO


FLÁVIO F. FIGUEIREDO


HUGO ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR



JOÃO DORIVAL DE FREITAS


JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES


JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO

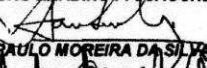

MARCOS GRAVA ZINI

Colaborou:


Ana Maria de Blazzi D. de Oliveira
 Pelo IBAPE


MAURO DE CARVALHO SENNA


MAURO MARDINO F. SCACCHETTI


RAULO MOREIRA DA SILVA


ROBERTO LEONIL GARCIA


SÉRGIO CAMBOS CARNEIRO


SÉRGIO LUIZ R. DOS S. NOVAIS


SHULIN NASSUNO


WALDIR PEREIRA MODOTTI


WALTER PEREIRA MONTEIRO JÚNIOR


JAIR DOS ANJOS PESSOA


REPRESENTANTE DA P.M.S.P.

Obs.: substitui o estudo datado de 22/04/02 em razão da correção da numeração dos itens e das folhas.