

Carlos Duarte de Toledo ^{fls. 68}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

01

Processo nº 1001672-15.2016.8.26.0471

Carta Precatória da 4ª. Vara Cível do Foro de Guarujá (SP)

Processo nº 0009710-89.2002.8.26.0223

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM – ESPÉCIES DE CONTRATO

Requerente - Bacheir Abdul Mohamed

Requeridos - Nacim Mussa Gaze e outros

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência até o Bairro Soamim, neste distrito, Município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, onde procedi as avaliações abaixo descritas:

1-) UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAS

1 - SITUAÇÃO :

1.1 - LOCAL – Bairro Soamim, nesta cidade, distrito, município e comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo. (Vide Anexo I).

1.2. – ACESSIBILIDADE – Distante 12 Km (ida e volta) do Centro de Porto Feliz, sendo 03 Km. por asfalto e 09 KM por estrada de terra. Classificamos sua acessibilidade como boa.

1.3 – DENOMINAÇÃO DA PROPRIEDADE

Sítio Paraíso.

1.4 - TÍTULO DO IMÓVEL - Devidamente matriculado sob nº 14.620, ficha nº 01 e verso, no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz-SP.

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 69}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

02

1.5 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Comércio - 12 Km.
Hospital - 13 Km.
Escola - 13 Km.

1.6 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Energia Elétrica.

1.7 - ÁGUA

Abastecido por poço artesiano.

2 - TERRENO - (Vide fotos de fls. 03 e 04)**2.1 - TOPOGRAFIA**

Plano.

2.2 - SALUBRIDADE

Seco.

2.3 - CONFORMAÇÃO

Firme.

2.4 - ÁREA TOTAL

119.355,70 m² ou 11,935570 hectares ou ainda 4,9320 Alqueires - (Vide anexo II)

3 - CONSTRUÇÕES (Vide fotos de fls. 05 a 11)

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 70r}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

03



Carlos Duarte de ^{fls. 71}Torres
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

04

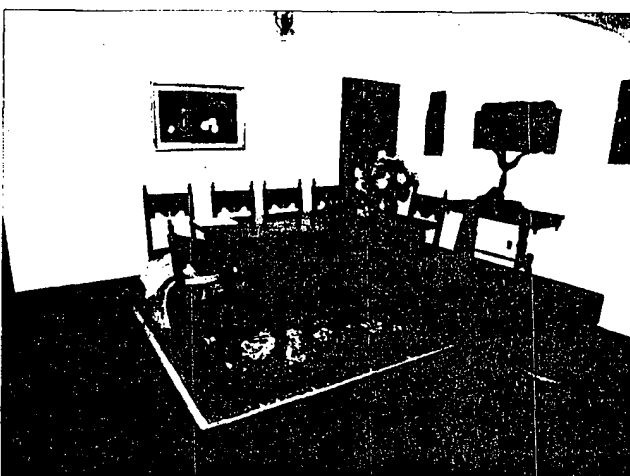
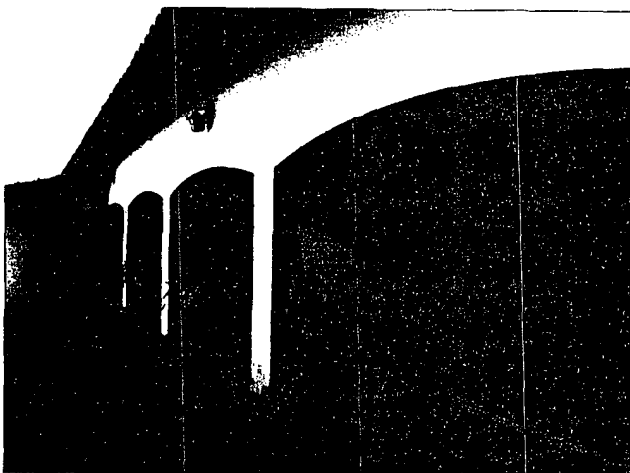
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Carlos Duarte de Toledo^{fls. 72^ª}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJEST: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

05

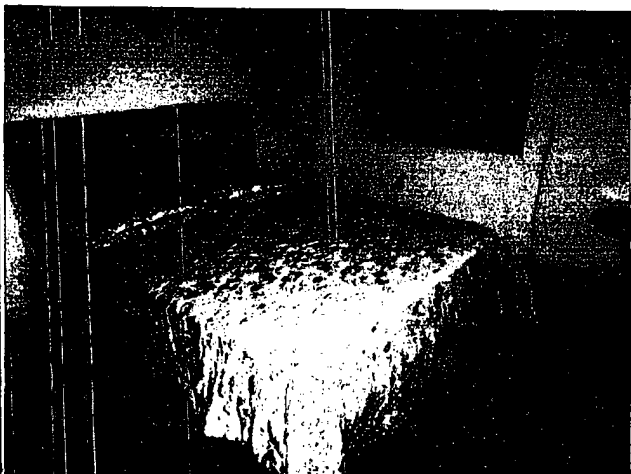
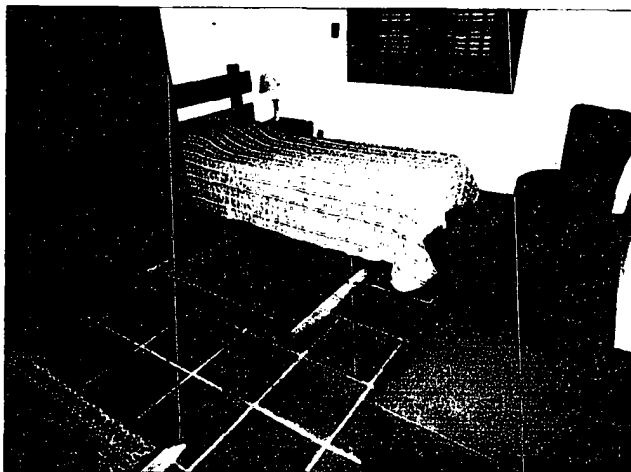


Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 73ª}
 Avaliador Judicial e Técnico em
 Transações Imobiliárias
 Creci: 34.780
 APEJEST: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

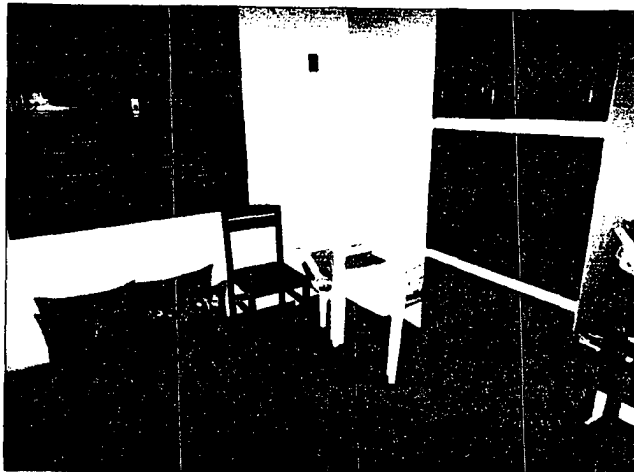
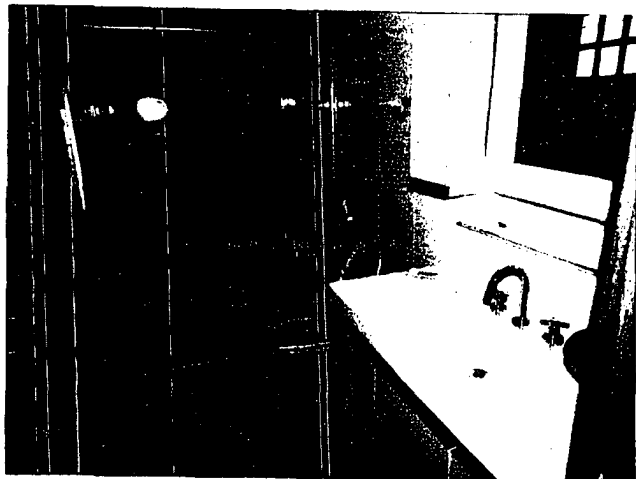
06



Carlos Duarte de Toieao^{fls. 74r}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

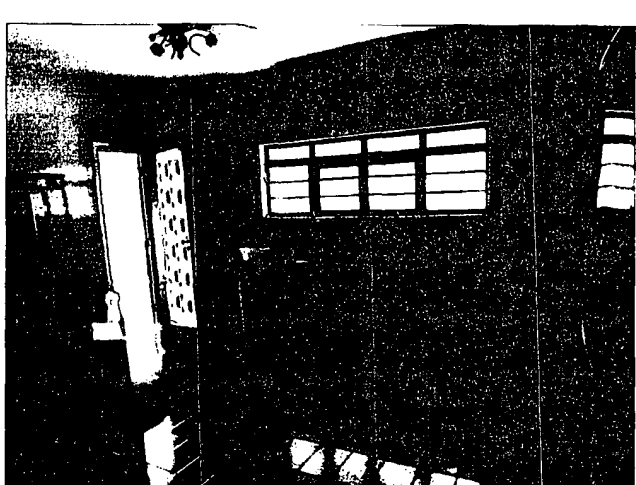
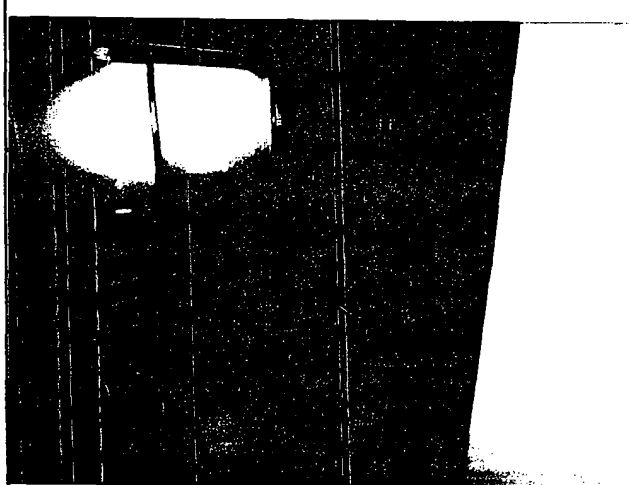
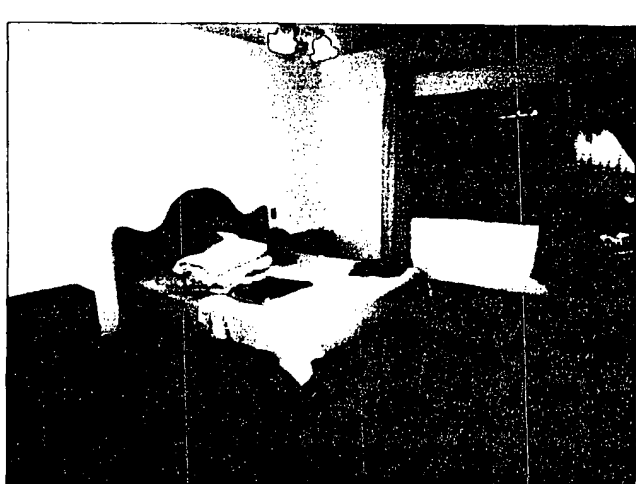
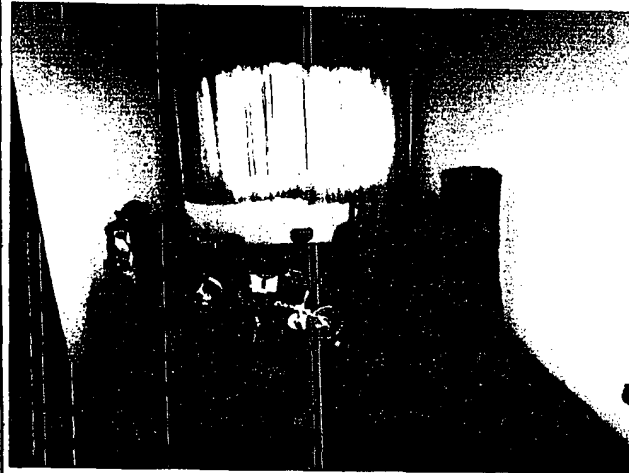
07



Carlos Duarte de Toledo ^{fls. 75}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

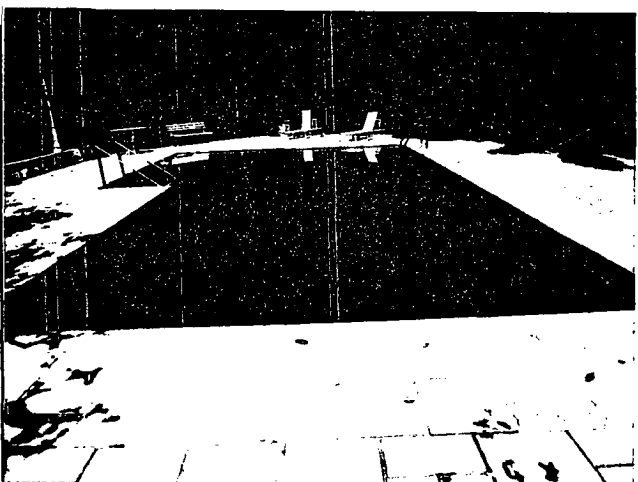
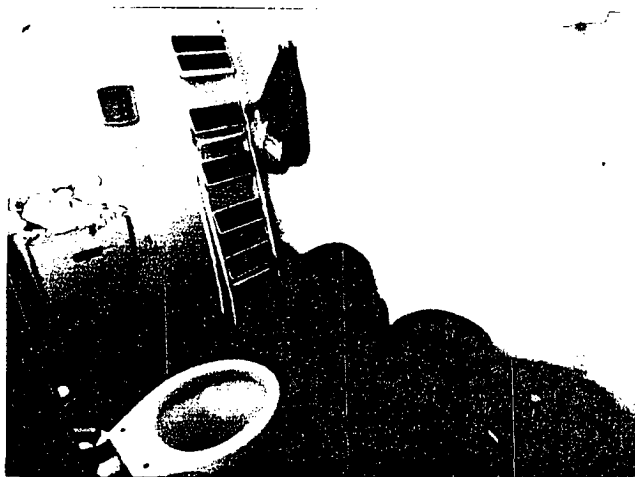
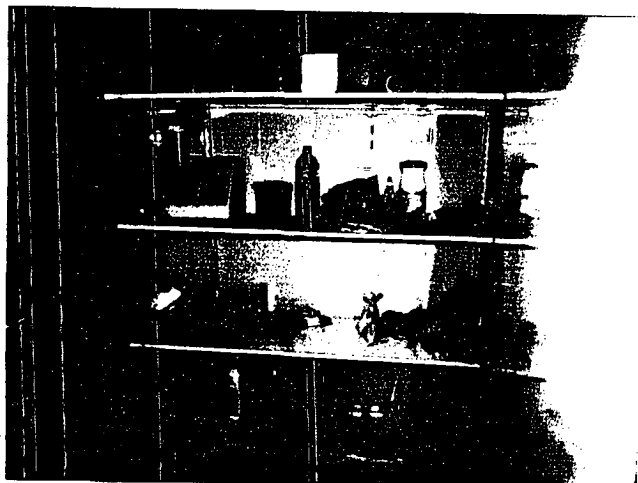
08



Carlos Duarte de Toledo^{fls. 76^r}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

09



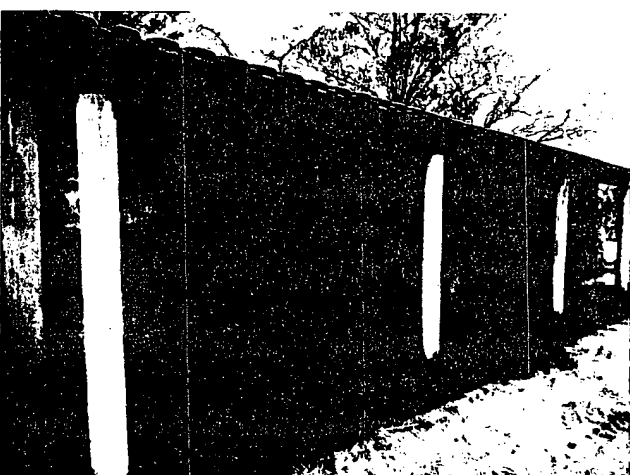
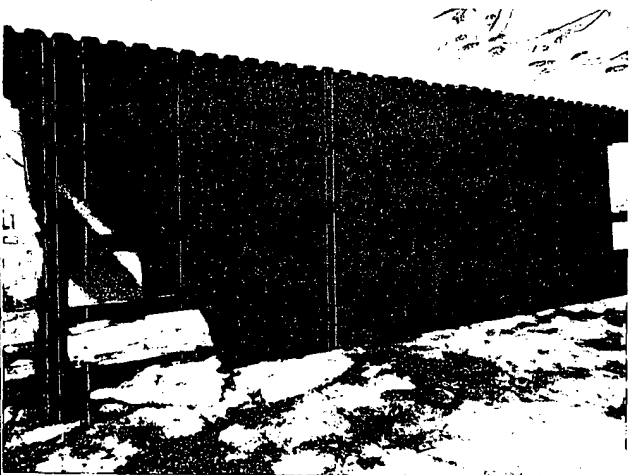
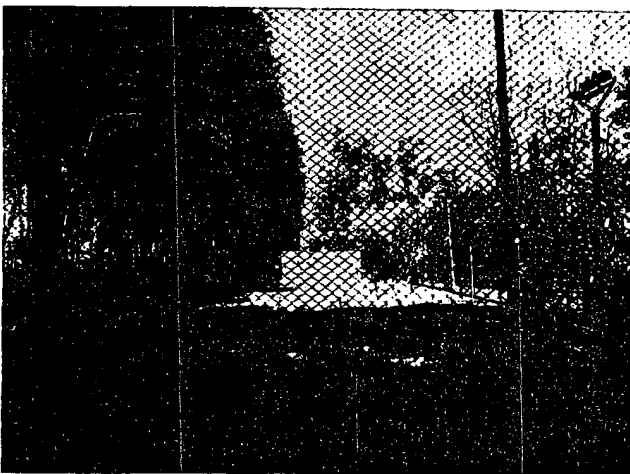
Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVANA MACARONE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001672-15.2016.8.26.0471 e o código 12E609A.

Carlos Duarte de Toledo ^{fls. 77^ª}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJEST: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

10

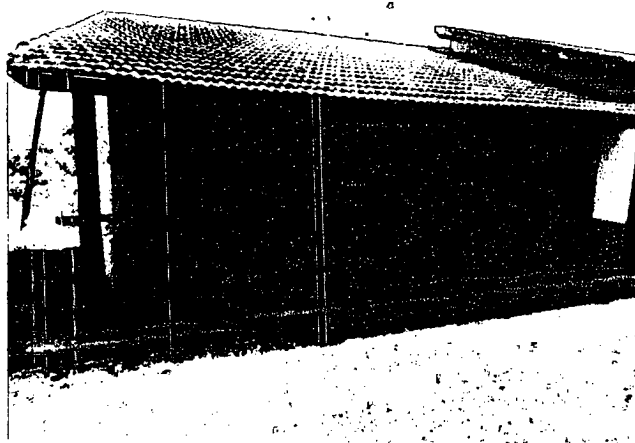
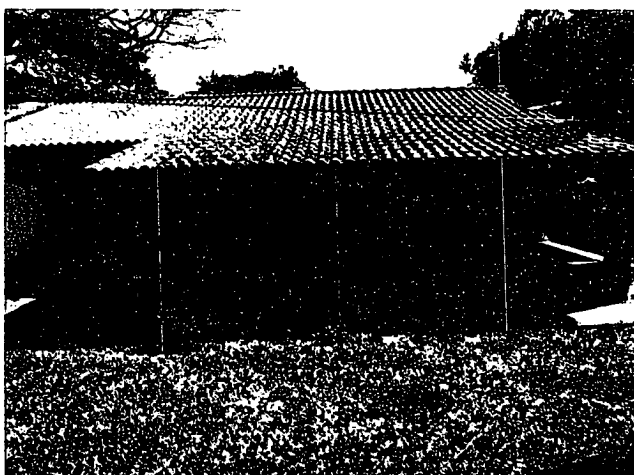


498
8

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 78}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

11



Carlos Duarte de Toledo^{fls. 79}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

12

3.1 – UMA CASA RESIDENCIAL – SEDE

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

3.2 – DIVISÃO E ACABAMENTO

01 – VARANDA – Cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira.

01 – SALA – Em três ambientes - teto em laje, pisos em lajotas.

01 – SALA – teto em laje, pisos cerâmicos.

03 – DORMITÓRIOS – SENDO UM SUITE - – teto em laje, pisos cerâmicos.

03 – DORMITÓRIO/SUITE – teto em laje, pisos cerâmicos.

01 – SALA – teto em laje, pisos cerâmicos.

01 – COZINHA – teto em laje, pisos cerâmicos.

01 – LAVANDERIA – teto em laje, pisos em ardósias

01 – DESPENSA – teto em laje, pisos cerâmicos.

01 – BANHEIRO – teto em laje, pisos cerâmicos e azulejados.

3.3. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Aproximadamente 700,00 m² – Conforme medição no local.

3.4. – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

3.5. – IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 36 anos.

3.6. – ESQUADRIAS

Madeira e ferros.

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

^{fls. 80}
Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

13

3.7. – UMA ÁREA DE LAZER

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, composta de:

01 – Churrasqueira

01 – Sauna

01 – Cozinha e 01 Banheiro – teto em laje, pisos cerâmicos e azulejadas.

3.8. – ÁREA DE CONSTRUÇÃO

140,00 m² Conforme medição no local

3.9. – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Bom.

3.10. - ESQUADRIAS

Madeira e Ferro.

3.11. - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas.

3.12- IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 26 anos.

3.13 - PADRÃO DE ACABAMENTO

Padrão Simples.

4.- UMA PISCINA

Edificada em alvenaria, e azulejadas.

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 81}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

14

4.1. - METRAGEM

10,00 X 6,00 = 60,00 m. Conforme medição no local

5. - UMA BAIA

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, pisos cimentado.

5.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

130,00 m² Conforme medição no local

5.2. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular, necessitando de reparos.

6. - UM CURRAL

Edificado em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira.

6.1. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Péssimo.

6.2. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

70,00 m² Conforme medição no local

7. - UMA QUADRA OFICIAL

Fechada em alambrados

8. - CASA DE CASEIRO DENOMINADA 01

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassas, pintura a base de látex, teto em forro e pisos cerâmicos.

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 82}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

15

8.1 - DIVISÃO E ACABAMENTO

01 - SALA - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

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

01 - BANHEIRO - teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

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

8.2 - ESQUADRIAS

Madeira e Ferro.

8.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas.

8.4 - ÁREA CONSTRUÍDA

90,00 m² - Conforme medição no local.

8.5 - IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 40 anos.

8.6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

8.7 - PADRÃO DE ACABAMENTO

Padrão Proletário.

9. - CASA DE CASEIRO DENOMINADA 02

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassas, pintura a base de látex, teto em forro e pisos cerâmicos.

Carlos Duarte de Toieao^{fls. 83}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

16

9.1 – DIVISÃO E ACABAMENTO

03 – DORMITÓRIOS – teto em laje, pisos cerâmicos .

02 – BANHEIROS – teto em laje, pisos cerâmicos.

9.2 - ESQUADRIAS

Madeira e Ferro.

9.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas.

9.4 – ÁREA CONSTRUÍDA

84,00 m² - Conforme medição no local

9.5– IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 40 anos.

9.6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

9.7 - PADRÃO DE ACABAMENTO

Padrão Proletário.

10. – UMA GARAGEM

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, pisos cimentados.

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 84}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

17

10.1. – ÁREA DE CONSTRUÇÃO

110,00 m² Conforme medição no local

10.2. – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

10.3. – IDADE APARENTE

40 anos.

11. - CASA DE CASEIRO DENOMINADA 03

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassas, pintura a base de látex, teto em forro e pisos cerâmicos.

11.1 – DIVISÃO E ACABAMENTO

01 – SALA – teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

02 – DORMITÓRIOS – teto em forro de madeira, pisos cerâmicos .

01 – BANHEIRO – teto em laje, pisos cerâmicos.

01 – COZINHA – teto em forro de madeira, pisos cerâmicos.

11.2 - ESQUADRIAS

Madeira e Ferro.

11.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas.

11.4 – ÁREA CONSTRUÍDA

84,00 m² - Conforme medição no local

11.5– IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 40 anos.

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

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 85}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

18

11.6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

11.7 - PADRÃO DE ACABAMENTO

Padrão Proletário.

12. - CASA DE CASEIRO DENOMINADA 04

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassas, pintura a base de látex, teto em forro e pisos cerâmicos.

12.1 - DIVISÃO E ACABAMENTO

01 - SALA - teto em laje, pisos cerâmicos.

02 - DORMITÓRIOS - teto em laje, pisos cerâmicos .

01 - BANHEIRO - teto em laje, pisos cerâmicos.

01 - COZINHA - teto em laje, pisos cerâmicos.

12.2 - ESQUADRIAS

Madeira e Ferro.

12.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas.

12.4 - ÁREA CONSTRUÍDA84,00 m² - Conforme medição no local.**12.5- IDADE APARENTE**

Estimamos sua idade aparente em 40 anos.

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 86}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

12.6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

19

12.7 - PADRÃO DE ACABAMENTO

Padrão Proletário.

13. - UM POÇO ARTESIANO

Reservatório com capacidade de 30.000 litros

13 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante da aplicação da seguinte expressão:

$$V_t = S \times q$$

Onde

S = Área do terreno

q = Valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto a imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis.

14 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As benfeitorias serão avaliadas pelo método dos preços de venda, do estudo EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA (2.002). Será utilizado a tabela de custos publicada mensalmente pela revista especializada "A CONTRUÇÃO" - São Paulo.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

onde:

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 87}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

20

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na tabela

15 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

15.1 - FONTES DAS PESQUISAS

BANDIMÓVEIS CONSULTORIA LTDA – PORTO FELIZ (SP)

GUERINI PLANEJAMENTOS S/C LTDA – PORTO FELIZ E BOITUVA (SP)

ULTIMAS TRANSAÇÕES PRÓXIMO AO LOCAL

H. RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – PORTO FELIZ (SP)

IMOBILIARIA PORTO FELIZ – PORTO FELIZ (SP)

15.2 – ELEMENTOS - (Alqueire)

Nº 001 = R\$160.000,00

Nº 002 = R\$150.000,00

Nº 003 = R\$170.000,00 **MÉDIA = R\$160.000,00 / Alqueire**

Nº 004 = R\$160.000,00

Nº 005 = R\$160.000,00

15.3 – FATORES

Topografia = 1,00

Localização = 0,90

Acesso = 1,10

Eletificação = 1,00

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 88}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

21

15.4 – CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

$$Vt = 4,9320 \text{ Alqueires} \times [R\$160.000,00 / m^2 \times (1,00 + 0,90 + 1,10 + 1,00 - 4 + 1)] = R\$789.120,00$$

(Setecentos e Oitenta e Nove Mil, Cento e Vinte Reais)

16 – AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

16.1 - FONTES DE PESQUISAS

Revista “ A CONSTRUÇÃO ” - São Paulo – Agosto de 2016

ÍNDICE SINDUSCON (Vide Anexo III)

Valor Base : R\$1.135,77 – R\$672,70 / m².

Comissão de Peritos – Portaria 01/99 e 03/07 – Cajufa (Vide Anexo IV)

Piscinas IGUi – Salto (SP)

M.G. GONZALES – Quadras Esportivas

16.2 – CÁLCULOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO – CASA SÉDE

$$VC = 700,00 m^2 \times R\$1.197,92 \times 0,781 \times 0,788 = R\$516.063,45$$

(Quinhentos e Dezesesseis Mil, Sessenta e Três Reais e Quarenta e Cinco Centavos).

16.3 – CÁLCULOS DO VALOR DA ÁREA DE LAZER

$$VC = 140,00 m^2 \times R\$1.197,92 \times 0,781 \times 0,852 = R\$111.595,44$$

(Cento e Onze Mil, Quinhentos e Noventa e Cinco Reais e Quarenta e Quatro Centavos)

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 89}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

16.4 - CÁLCULOS DO VALOR DA PISCINA

22

$$60,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}280,00 = \text{R\$}16.800,00$$

(Dezesseis Mil e Oitocentos Reais)

16.5 - CÁLCULOS DA BAIÁ

$$130,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.197,92 \times 0,070 \times 0,5808 = \text{R\$}6.331,34$$

(Seis Mil, Trezentos e Trinta e Um Mil e Trinta e Quatro Centavos)

16.6 - CÁLCULOS DO CURRAL

$$70,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.197,92 \times 0,070 \times 0,5808 = \text{R\$}3.409,18$$

(Três Mil, Quatrocentos e Nove Reais e Dezoito Centavos)

16.7 - CÁLCULOS DO VALOR DA QUADRA

$$\text{Valor estimado} = \text{R\$}8.000,00$$

(Oito Mil Reais)

16.8 - CÁLCULOS CASA CASEIRO - DENOMINADA 01

$$90,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.197,92 \times 0,572 \times 0,5808 = \text{R\$}35.817,30$$

(Trinta e Cinco Mil, Oitocentos e Dezessete Reais e Trinta Centavos)

16.9 - CÁLCULOS CASA CASEIRO - DENOMINADA 02

$$84,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.197,92 \times 0,572 \times 0,5808 = \text{R\$}33.429,48$$

(Trinta e Três Mil, Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Quarenta e Oito Centavos)

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

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 90}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

23

16.10 - CÁLCULOS DA GARAGEM

$$110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}672,70 \times 0,572 \times 0,5808 = \text{R\$}24.583,10$$

(Vinte e Quatro Mil, Quinhentos e Oitenta e Três Reais e Dez Centavos)

16.11 - CÁLCULOS CASA CASEIRO DENOMINADA 03

$$84,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.197,92 \times 0,572 \times 0,5808 = \text{R\$}33.429,48$$

(Trinta e Três Mil, Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Quarenta e Oito Centavos)

16.12 - CÁLCULOS CASA CASEIRO DENOMINADA 04

$$84,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.197,92 \times 0,572 \times 0,5808 = \text{R\$}33.429,48$$

(Trinta e Três Mil, Quatrocentos e Vinte e Nove Reais e Quarenta e Oito Centavos)

16.3 - VALOR ESTIMADO DO POÇO ARTESIANO

Com Reservatório para 30.000 litros = **R\$25.000,00**

(Vinte e Cinco Mil Reais)



Carlos Duarte de Toledo^{fls. 91}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

24

RESUMO GERAL DAS AVALIAÇÕES

Valor do Terreno.....	R\$789.120,00
Valor da Casa Sede.....	R\$516.063,45
Valor da Área de Laser.....	R\$111.595,44
Valor da Piscina.....	R\$...16.800,00
Valor da Baia.....	R\$....6.331,34
Valor do Curral.....	R\$....3.409,18
Valor da Quadra Oficial.....	R\$....8.000,00
Valor da Casa de Caseiro 01.....	R\$...35.817,30
Valor da Casa de Caseiro 02.....	R\$....33.429,48
Valor da Garagem.....	R\$....24.583,10
Valor da Casa de Caseiro 03.....	R\$....33.429,48
Valor da Casa de Caseiro 04.....	R\$....33.429,48
Valor do Poço Artesiano.....	R\$....25.000,00
TOTAL	R\$1.637.008,25

(Um Milhão, Seiscentos e Trinta e Sete Mil, Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos)

Carlos Duarte de Toledo^{fls. 92}
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

17 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

25

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

$$Vi = Vt + Vcs:$$

$$Vi = R\$789.120,00 + R\$847.888,25 = R\$1.637.008,25$$

$$Vi = R\$1.637.008,25$$

(Um Milhão, Seiscentos e Trinta Mil, Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos)

18 - CONCLUSÃO

À vista das pesquisas realizadas e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável da Gleba de Terras e suas Benfeitorias, localizada no Bairro Soamim, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, em R\$1.637.008,25 (Um Milhão, Seiscentos e Trinta e Sete Mil, Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos)

19 - CÁLCULOS DA PARTE IDEAL PENHORADA = 50% (Cinquenta por cento)

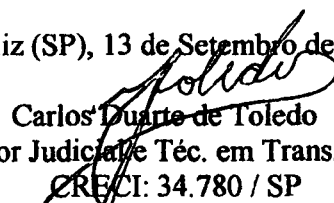
$$R\$1.637.008,25 / 2 = R\$818.501,12$$

(Oitocentos e Dezoito Mil, Quinhentos e Um Reais e Doze Centavos)

20 - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 16 (dezesesseis) laudas digitadas no anverso e rubricadas, 52 (cinquenta e duas) fotos e 04 (quatro) anexos.

Porto Feliz (SP), 13 de Setembro de 2016


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

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



12

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

Ficha nº 1

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 14.620

DATA 23 de outubro de 1.984

IMÓVEL, UM TERRENO, situado no bairro Socima, neste distrito, município e em
 terras de Porto Feliz, contendo um rancho de madeira e coberto de ta-
 lhas, uma tuiha de tijolos e coberto de telhas e cercado de arame, com a á-
 rea de 119.393,70m², ou seja, 11,939370 ha., com as seguintes divisões e
 confrontações: -início-se junto ao remanescente das terras de Alberto Lopes
 de Oliveira e sua mulher Marília San Juan França Lopes de Oliveira e segue
 confrontando com Alberto Rocha, na extensão de 716,00m. até a Rio Tietê; -
 daí vai rio abaixo numa extensão de 216,00m., onde sofre uma deflexão para
 a esquerda, tomando a rumo S 2º 24' E, confrontando com terras de Evandro
 Chaca, até alcançar o remanescente das terras de Alberto Lopes de Oliveira
 e sua mulher Marília San Juan França Lopes de Oliveira, numa extensão de
 600,00m.; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente -
 do terreno de Alberto Lopes de Oliveira e sua mulher Marília San Juan Fran-
 ça Lopes de Oliveira até as terras de Alberto Rocha, fechando-se a períme-
 tro divisório.

Cadastrado no INCRA sob nº 632 074 002 593, exercício de 1.984, com as
 seguintes dados em hectares: -área total: 11,9; fração mínima de parcelamen-
 to: 2,0; módulo: 12,0 e nº de módulos: 0,91.

PROPRIETÁRIOS: -ALBERTO LOPES DE OLIVEIRA, RG. 2.291.392-SP e CJC nº 003
 070 438-74, advogado e sua mulher MARILIA SAN JUAN FRANÇA LOPES DE OLIVEI-
 RA, RG. 2.594.313-SP e CJC nº 396 500 790-91, jornalista, brasileiros, re-
 cedados pelo regime da comunhão de bens na vigência da Lei 4.513/77, domici-
 liados em São Paulo-Capital, onde residem na rua Theophilo Ribeiro de An-
 drade, nº 423, 4º andar, Alto da Pinheiros.

REGISTRO ANTERIOR: -livro 2 sob nº 1 na Matrícula 1.816. O imóvel acima
 foi desmembrado pela AV-6 da Matrícula 1.816.

A sec. aut.: *Estorvus*

A-1/14.620: -Por escrit. púb. de v/c. de 23/10/1984, livro 209 fls. 12
 do 1º Cartório de Notas de Porto Feliz, Estado de São Paulo, pelo preço de
 R\$ 90.000.000, o imóvel acima foi VENDIDO para MACIN MUSSA GAZZ, RG. nº
 1.622.932-SP e CJC nº 017 780 998-13, brasileiro, comerciante, casado pelo
 regime da comunhão de bens antes da Lei 4.513/77 com YACIZA GIL GAZZ, RG.-
 3.917.290-SP, domiciliado em Guarujá(SP), onde reside na avenida Deputado-
 Carlos, nº 376, Vila Real, sendo que a quantia de R\$ 90.000.000, foi
 paga da seguinte forma: R\$ 15.000.000 foram pagos anteriormente e os resan-
 tes de R\$ 75.000.000 por meio de 03 notas promissórias no valor de
 25.000.000 cada uma, vencíveis em 23/11/1984, em 23/12/1984 e em 23/01/
 1.985, as quais ficam vinculadas a presente escritura.
 O imóvel acima passa a denominar-se "SÍTIO ALVARO OUTONO".

Porto Feliz, 23/10/1984. A sec. aut.: *Estorvus* Nº 2088/D

AV.02/14.620 - Em, 09 de novembro de 2010.
 Nos termos do artigo 215, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, com a
 redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, é feita a
 presente averbação a fim de ficar constatado que conforme verificação feita
 no Registro nº 2.478, feito em 10 de setembro de 2010, no Livro do
 Registro da Indisponibilidade de Bens, dante Oficial do Registro,
 (continua no verso)

Pag.: 001/003
 Certidão na última página

Este documento foi protocolado em 25/07/2016 às 22:27, é cópia do original assinado digitalmente por TRIBUNAL DE JUSTIÇA SÃO PAULO e FABIO EDUARDO DE FREITAS LARA.
 Para cópia deste documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVANA MACARONE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo
 1001672-15.2016.8.26.0471 e o código 12E609A.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
PORTE FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

Ficha nº 01
 Voto nº
 Nº 14.620

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

verifica-se que por Ata Presi nº 1.171 (comunicado nº 020025), do Banco Central do Brasil, datado de 12 de agosto de 2010, publicado no D.O.U. de 13 de agosto de 2010 foi decretada a liquidação extrajudicial da GUARUJA VEÍCULOS ADMINISTRADORA DE CONDIÇÕES LTDA e o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de RACIM KUSKA GARR, já qualificada, foi atingido pela INDISPONIBILIDADE prevista no artigo 36, da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974.

A Substit do Oficial,

(Fernanda Belo Torres de Oliveira)

CERTIFICA, que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **INDISPONÍVEL**, nos termos do Provimento nº 17/99, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, conforme Ofício nº 1652/2007 expedido nos autos sob nº 146/2007, da 2ª Vara Criminal da Infância e Juventude do Guarujá/SP (Protocolo nº 114006 - 13/07/2007). O referido é verdade e da fé. Porto Feliz, 15:29 horas, 08 (oito) de março de 2016 (dois mil e dezesseis). Eu, Douglas Belo Torres, Escrevente Substituto, digitei, conferi, subscrevi e assino.

Escrevente Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CNPJ nº 06.921.001/33
 DOUGLAS BELO TORRES

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive em relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais, os processos repressórios Porto Feliz, SP, data e hora acima indicadas.

DOUGLAS BELO TORRES - ESCRIVENTE SUBSTITUTO

Ata Oficial: R\$ 20,12
 Ao Substit: R\$ 07,99
 Ao 1º Escriv: R\$ 04,12
 Ao 2º Escriv: R\$ 01,00
 Ao 3º Escriv: R\$ 01,00
 Ao 4º Escriv: R\$ 01,00
 Ao 5º Escriv: R\$ 01,00
 Total: R\$ 46,23
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 CONTRIBUIÇÃO POR VENDA

Certidão expedida às 15:29:24 horas do dia 08/03/2016.

Código de controle de certidão:



Pág.: 002/002

Observação: Toda e qualquer alteração em relação a imóveis localizados em PORTO FELIZ/SP e PIRATUNGA/SP, deverão ser protocoladas e enviadas ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de PORTO FELIZ, a partir de 27 de novembro de 2009.

Este documento foi protocolado em 25/07/2016 às 22:27, é cópia do original assinado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001672-15.2016.8.26.0471 e o código 12E609A. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001672-15.2016.8.26.0471 e o código 12E609A.

Sector de Economia

SindusCon SP
o Sindicato da Construção

Boletim Econômico - Agosto de 2016(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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
ago/15	110,98	-0,04	4,39	4,59	115,49	0,00	6,39	6,64	104,64	-0,17	1,54	1,51	118,09	0,79	5,92	8,47
set/15	111,20	0,20	4,60	4,79	115,58	0,08	6,48	6,73	105,01	0,36	1,90	1,95	118,53	0,37	6,30	7,52
out/15	111,18	-0,02	4,58	4,63	115,58	0,00	6,48	6,48	104,96	-0,05	1,85	1,99	118,56	0,03	6,33	6,33
nov/15	111,21	0,02	4,60	4,63	115,58	0,00	6,48	6,48	105,02	0,06	1,91	1,99	118,56	0,00	6,33	6,33
dez/15	111,41	0,18	4,79	4,79	115,58	0,00	6,48	6,48	105,49	0,45	2,37	2,37	118,56	0,00	6,33	6,33
jan/16	111,89	0,44	0,44	4,86	116,27	0,59	0,59	6,57	105,76	0,26	0,26	2,53	118,56	0,00	0,00	5,51
fev/16	111,95	0,05	0,49	4,82	116,31	0,04	0,63	6,61	105,83	0,06	0,32	2,32	118,56	0,00	0,00	5,51
mar/16	111,96	0,01	0,50	4,77	116,31	0,00	0,63	6,61	105,87	0,03	0,35	2,20	118,56	0,00	0,00	5,51
abr/16	112,11	0,13	0,63	4,53	116,51	0,16	0,80	6,79	105,97	0,10	0,46	1,42	118,56	0,00	0,00	5,51
mai/16	112,14	0,03	0,66	2,42	116,51	0,00	0,80	3,25	106,04	0,06	0,52	1,25	118,56	0,00	0,00	2,56
jun/16	115,71	3,18	3,86	4,50	122,58	5,21	6,05	6,60	106,24	0,19	0,71	1,37	124,04	4,63	4,63	6,40
jul/16	117,04	1,15	5,06	5,42	124,99	1,97	8,14	8,23	106,16	-0,08	0,63	1,28	125,68	1,32	6,01	7,26
ago/16	117,05	0,01	5,07	5,47	124,99	0,00	8,14	8,23	106,18	0,02	0,65	1,47	125,68	0,00	6,01	6,42

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2016

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	697,36	58,21
Material	459,79	38,38
Despesas Administrativas	40,77	3,40
Total	1.197,92	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,16%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2016 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.193,00	0,04	R-1	1.483,25	0,08	R-1	1.756,72	0,05
PP-4	1.092,77	-0,01	PP-4	1.377,14	0,02	R-8	1.409,40	0,02
R-8	1.039,38	-0,02	R-8	1.197,92	0,01	R-16	1.508,99	-0,01
PIS	811,71	0,03	R-16	1.161,68	0,00			

(*) 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 12.721/08

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2016 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	1.377,93	-0,04	CAL-8	1.464,02	-0,02
CSL-8	1.191,87	-0,03	CSL-8	1.290,22	-0,02
CSL-16	1.586,08	-0,05	CSL-16	1.714,87	-0,03
RP1Q	1.297,85	0,13			
GI	672,70	0,07			

(*) 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 12.721/08

**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)**.

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**:

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
			Com elevador	1,465	1,709
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030
			Com elevador	1,967	2,239
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588
			Com elevador	2,525	2,797
		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
			Com elevador	1,395	1,639
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925
			Com elevador	1,897	2,134
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378
			Com elevador	2,385	2,657
		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.

**Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUF n° 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

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 obsolescência e estado de conservação

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, 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:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

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 (*l_r*) e o valor residual (*R*) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L" - (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	80	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	80	20
		SIMPLES	80	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	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 obsolescência 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:

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUF n° 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.

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

L ₁ /L ₂ *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,489	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,856	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	0,805	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	0,478	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	0,495	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	0,378	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,496	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	0,095	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	0,026	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 o 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, esta poderá

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:

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

Onde:

D_r = 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 obedeam 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

526
8

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

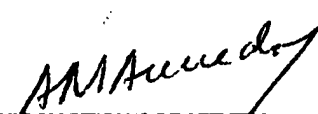
aquele constatado, quando deverá ser levado em consideração, além das dimensões mínimas legais. Para determinação do valor locativo deve ser levado em conta o período de utilização.

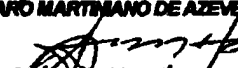
- III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel 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

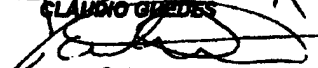
O presente estudo é composto de vinte e três folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 26/abril/2002.
 A COMISSÃO DE PERITOS


 ALVARO MARTIMIANO DE AZEVEDO JR.


 CLAUDIO ANDRÉ SAYEG

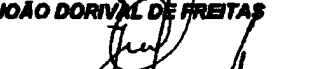

 CLAUDIO GUEDES


 FAUSTO VAZIR BRAIDATTO


 FLAVIO F. FIGUEREDO


 HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

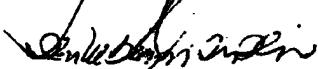

 JOÃO DORIVAL DE FREITAS


 JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES


 JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO

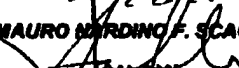

 MARCOS BRAVA DIN

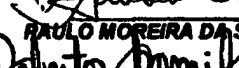
Colaborou:


 Ana Maria de Blazzi D. de Oliveira
 Pelo IBAPE

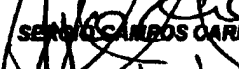

 MAURO DE CARVALHO SENNA

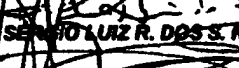

 MAURO MIRDING F. SCACCHETTI

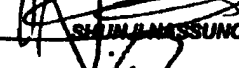

 PAULO MOREIRA DA SILVA


 ROBERTO LEONIL GARZA


 SÉRGIO CAMBO CARREIRO


 SÉRGIO LUIZ R. DOS S. NOVAIS


 SÉRGIO B. MISSUNO


 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.