

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

PROCESSO: 1001606-49.2015.8.26.0704/01  
CLASSE – ASSUNTO: Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial  
EXEQUENTE: COMERCIAL CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA  
EXECUTADO: HENRIQUE SANCHES JÚNIOR

JOSÉ MONTANHA FILHO, corretor e avaliador de imóveis, inscrito no CRECI SP sob nº 84539 e no CNAI sob nº 4037, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho, vem respeitosamente, apresentá-lo.

Nestes Termos,  
P. E. Deferimento,

São Paulo, 27 de março de 2017.



José Montanha Filho  
Perito Judicial  
CRECI 84539 CNAI 4037

**RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

Localização: Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 137 – Jardim Caboré - São Paulo/SP – Zona Urbana.

Data da vistoria do imóvel avaliando: 17/03/2017.

**VALOR AVALIADO: R\$ 371.000,00 (trezentos e setenta e um mil reais) – ARREDONDADO.**

Conforme tabela de Ross-Heidecke, uma casa de alvenaria, tem 65 anos, como tempo de vida útil. O imóvel avaliado, necessita de (F) reparos simples e importantes – (código e classificação). Portanto, aplica-se 63,80%, como fator de depreciação, na construção. Desta forma, apurei o valor acima mencionado.



**Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 137 -**

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um imóvel, tipo casa sobrado, geminada, com finalidade residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de alienação judicial, periciado – avaliado.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Para o método COMPARATIVO utilizado no presente laudo, foram levantados na mesma região-rua do bem em questão, 03 imóveis (casas), conforme segue:

<b>R<sub>1</sub> - Imóvel Referencial I</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 133</i>
<b>R<sub>2</sub> - Imóvel Referencial II</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 179</i>
<b>R<sub>3</sub> - Imóvel Referencial III</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva – não informado</i>

Esses imóveis com características semelhantes ao **Imóvel Avaliando (IA)** estão classificados no quadro de **COLETA DE DADOS** a seguir:

**1 – FATOR TESTADA**

- 1.1 - Menor que 4,99 m
- 1.2 - De 5 a 10,99 m
- 1.3 - De 11 a 15 m
- 1.4 - Superior a 15 m

IA	R1	R2	R3	IP
				030
5	5	5	5	090
				100*
				120

**2 – PROFUNDIDADE**

- 2.1 - Menor que 25 m
- 2.2 - De 25 a 30 m
- 2.3 - Acima de 30 m
- 2.4 - Superior a 60 m

22	22		22	050
		30		100*
				110
				120

**3 – MEDIDA DO TERRENO**

- 3.1 - Menor que 250 m²
- 3.2 - De 250 a 300 m²
- 3.3 - Acima de 300 m²
- 3.4 - Superior a 2.000 m²

110	110	110	110	090
				100*
				120
				140

**4 – LOCALIZAÇÃO**

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

**5 – NATUREZA TERRENO**

- 5.1 – Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

**6 – TOPOGRAFIA**

**6.1 – Inclinado para o fundo**

- 6.1.1 - Até 0,50 m
- 6.1.2 - Superior a 0,50 m
- 6.1.3 - Superior a 1,50 m

				080
				070
				060

**6.2 – Plano**

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50 m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m
- 6.2.4 - Superior a 1,00 m

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

**6.3 – Acima do Logradouro**

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m
- 6.3.3 - Superior a 1,50 m

				110
				100
				090

**7 – REDE DE ÁGUA**

- 7.1 - Há rede em frente
- 7.2 - Há rede dentro de 100 m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300 m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

**8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

**9 – PAVIMENTAÇÃO**

- 9.1 – Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

**10 – REDE DE ESGOTO**

- 10.1 - Há em frente
- 10.2 - Há nos próximos 100 m
- 10.3 - Há superior a 100 m
- 10.4 - Não há

X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

**11 – CALÇADA / PASSEIO**

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições

IA	R1	R2	R3	IP
x	X	X	X	100*
				090

11.3 - Não existe

				080
--	--	--	--	-----

**12 – REDE TELEFÔNICA FIXA**

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

X	X	X	X	100*
				090
				080

**13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO**

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem

				100*
				090
				080
x	x	x	x	070

**14 – LOCAL DO TERRENO**

- 14.1 - Nobre
- 14.2 – Comercial
- 14.3 - Classe Média
- 14.4 - Pobre
- 14.5 – Ruim

				Pontuação	
				Paradigma	
				=1300=100%	
IA	R1	R2	R3	IA	1200
X	X	X	X	R1	1200
				R2	1250
				R3	1200

15	PADRÃO/CONST.			CONSERVAÇÃO			Valor da Venda
	Baixo	Médio	Alto	TAB. ROSS-HEIDECKE	m² Terreno	m² Construção	
IA		X		E-58	110	88	
R1		X		C-58	125	120	R\$ 550.000,00
R2		X		C-64	180	130	R\$ 550.000,00
R3		X		C-62	128	89	R\$ 420.000,00
<b>Valor Médio do m² do Terreno na Região:</b>						<b>R\$ 2.954,73</b>	

**16 – Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente**

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

Valor do m² (R\$) com base na Revista Construção/Pini

PADRÃO	IA	R1	R2	R3
Baixo				
Médio	1.588,98	1.588,98	1.588,98	1.588,98
Alto				

**16.2 – Valores de reprodução, respeitando o padrão identificado acima**

Imóvel	PADRÃO m²			m² Construção x Custo
	Baixo	Médio	Alto	
IA		1.588,98		R\$ 139.830,24
R1		1.588,98		R\$ 190.677,60
R2		1.588,98		R\$ 206.567,40
R3		1.588,98		R\$ 141.419,22

**17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos**

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox.construção	38	37	41	40
A - Venda Imóvel Global		550.000,00	550.000,00	420.000,00
B - Custo Repos./ Reprod.	139.830,24	190.677,60	206.567,40	141.419,22
C - Ross Heidecke	63,80	47,20	53,70	51,50
D - Benfeitorias Ajustadas	50.618,55	100.677,77	95.640,71	68.588,32
E - Valor do terreno		449.322,23	454.359,29	351.411,68
- F Valor m² do Terreno		3.594,57	2.524,22	2.745,40

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995

<b>Interessados</b>	<i>Coml Const e Serviços Blanchard Ltda x Henrique Sanches Júnior</i>
<b>IA - Imóvel em Avaliação</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 137</i>
<b>R<sub>1</sub> - Imóvel Referencial I</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 133</i>
<b>R<sub>2</sub> - Imóvel Referencial II</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 179</i>
<b>R<sub>3</sub> - Imóvel Referencial III</b>	<i>Rua Olímpio Rodrigues da Silva – não informado</i>

## RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

### RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

Trata-se de avaliação para fins judiciais. Não foi solicitado a este signatário que realizasse a análise documental do referido imóvel, bem como, dos confrontantes.

O imóvel avaliando conta com construção de alvenaria do tipo convencional popular. A área construída é formada por um sobrado geminado, com:

- Piso superior: 03 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 banheiro social.
  - Piso inferior: sala ampla, copa e cozinha, 01 lavabo, quintal e edícula.
- Além disso, o sobrado tem vaga descoberta na frente, para dois veículos.

### LOCALIZAÇÃO



Cadastro na Prefeitura do Município de São Paulo:

Nº do contribuinte: 171.243.0058-3

Tipo de Via – Local – baixa densidade.

Valor do IPTU – 2017 – R\$ 143,71 para pagamento em 10 parcelas ou R\$ 137,97 a vista.

Valor Venal de Referência – ITBI – em 15/03/2017 = R\$ 310.819,00

Constam débitos junto a Secretaria Municipal de Finanças - PMSP

**CARACTERÍSTICAS DA RUA E INFRAESTRUTURA:** Rua pavimentada, plana, com extensão de dois quarteirões, sendo que o acesso e saída é somente pela Av. Dr. Guilherme Dumont Villares. Composta por imóveis residenciais e comerciais, num lado só, no outro existe um córrego. Na extensão da rua, onde está

situado o imóvel avaliando, são poucos espaços para estacionar veículos, pois, todo o imóvel tem garagem com acesso por guia rebaixada. Salvo o lado do córrego. Via com duas mãos de direção.

**Infraestrutura local:** água, esgoto, iluminação pública, telefone, TVs a cabo.

## ROTEIRO FOTOGRÁFICO



**Foto 01 – Vista LD logradouro**

Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 137 – Vista do imóvel avaliando para lado direito e esquerdo do logradouro. Na frente das residências, existe um córrego.



**Foto 02 – Vista LE logradouro**



**Foto 03 – Vista frontal do imóvel**

Garagem com duas vagas descobertas, portão de ferro, vista parcial das vagas.



**Foto 04 – Vista do córrego na frente dos imóveis**



**Foto 05 – Vista SALA**

Piso frio ardósia, portas de madeira, pintura de látex, janelas com vidros e alumínio. Necessitando de reparos e pintura.



**Foto 06 – Vista COZINHA**

Azulejada, piso frio, janelas tipo basculante e folhas, portas de madeira. Pia, armários, teto com pintura em látex. Na área considerada copa, paredes com pintura látex. Necessitando de pintura.



**Foto 07 – Vista QUINTAL**

Local onde tem uma churrasqueira, edícula e lavanderia. Necessita de reparos na alvenaria e pintura geral.



**Foto 08 – Lavanderia**



**Foto 09 – Escada de acesso a edícula**

Local necessita de reparos na alvenaria e pintura, inclusive na edícula.



**Foto 10 – Vista Dormitório principal**



**Foto 11 – suíte principal**

Portas de madeira, pia com gabinete, Banheiro azulejado, com pia e armário. Dormitório com janela e porta de madeira. Paredes pintura com látex. Piso do dormitório com carpete. Os armários não são embutidos.



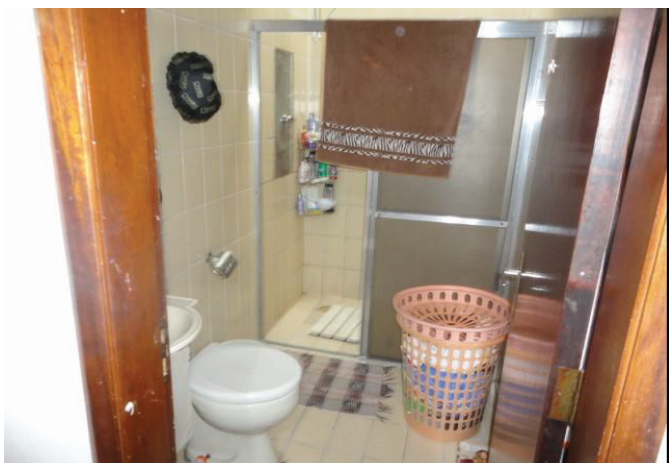


**Foto 12 – Vista do 2º dormitório**



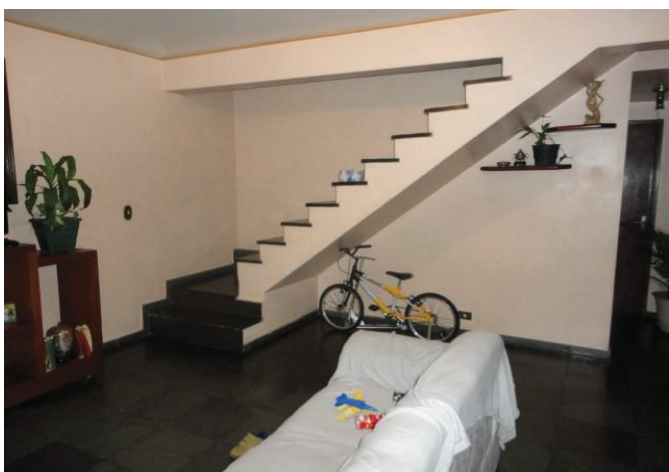
**Foto 13 – Vista do 3º dormitório**

Os dois dormitórios com armários não embutidos, piso com carpete, pintura com látex, e o terceiro dormitório com pequena varanda.



**Foto 14 – Banheiro social no pavimento superior**

Piso frio, azulejado e box.



**Foto 15 – Vista da escada**

Visão parcial da sala e escada de acesso ao pavimento superior, sem guarda-corpo. Piso frio e pintura em látex.



**Foto 16 – Vista da escada (piso superior)**

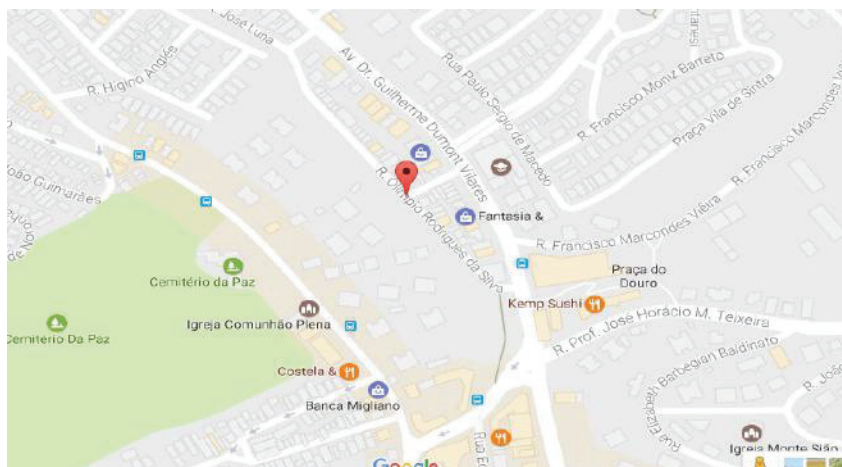
Escada com piso frio, espelho decorativo e piso frio. Paredes pintadas com látex.



**Foto 17 – Vista parcial do lavabo – piso inferior**

Lavabo, no piso inferior, necessita de reforma total, alvenaria, piso e paredes.

## INFORMAÇÕES DO BAIRRO – JD. CABORÉ



Está na divisa do Distrito do Butantã – Campo Limpo na Zona Oeste/Sul da Cidade de São Paulo, próximo a divisa com o Município do Taboão da Serra – São Paulo.

O acesso ao bairro pode ser pelo bairro do Morumbi, através da Av. Giovanni Gronchi. Vindo do centro, e Município do Taboão da Serra, pela Av. Prof. Francisco Morato, entrando na Av. Dr. Guilherme Dumont Villares.

Bairro com toda infraestrutura necessária, transporte urbano, intermunicipal, hospital público e particular. Posto de saúde. Escolas públicas e particulares, comércio diversificado, prestadores de serviços e lazer completo. Infraestrutura total de saneamento básico.

É necessário esclarecer que, na Matrícula nº 27231 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, consta o Bairro como sendo Jardim Caboré. O mesmo, está inscrito na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – PMSP. Outros, apontam a região com Vila Sônia, e hoje, o local é denominado Jardim Londrina – Portal do Morumbi.

## METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I CAMPO 14** apliquei neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

## Imóvel Referencial I – R<sub>1</sub>

Código do Imóvel: 000930

Localização: MORUMBI - SAO PAULO - SP

Tipo do Imóvel: Casa

Sub-Tipo do Imóvel:

### ...:Composição do Imóvel

Dormitórios: 3

Banheiros: 4

Suítes: -

Dep. Empregada: Não

Salas: 1

Vag. Garagem: 2

### ...:Outras Informações

(R\$) IPTU : -

A. Constr.: 120 m<sup>2</sup>

(R\$) Cond.: -

A. Terreno: -

Mobiliado: Não

Área Total: 120 m<sup>2</sup>

### ...:Observações

CASA (Vende/Aluga)- Portal do Morumbi- IMPERDÍVEL- Com 3 dormitórios, sala, cozinha, 4 banheiros, 2 vagas de garagem. Imóvel para fins comerciais ou residenciais. Ótima localização- Confira! Venda: R\$ 550 mil/ Aluguel: R\$ 3.500 (Cód.930).

### ...:Venda - Valores

À Vista: R\$ 550.000,00



Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 133

## Imóvel Referencial II – R<sub>2</sub>

Código do Imóvel: 000935

Localização: PORTAL DO MORUMBI - SAO PAULO - SP

Tipo do Imóvel: Casa

Sub-Tipo do Imóvel: Edícula

### ...:Composição do Imóvel

Dormitórios: 2

Banheiros: 1

Suítes: -

Dep. Empregada: Não

Salas: 1

Vag. Garagem: 2

### ...:Outras Informações

(R\$) IPTU: -

A. Constr.: 130 m<sup>2</sup>

(R\$) Cond.: -

A. Terreno: -

Mobiliado: Não

Área Total: 180 m<sup>2</sup>

### ...:Observações

CASA TERREA (aluga) - Morumbi - IDEAL PARA COMERCIO (ESCRITÓRIO) - Imóvel bem localizado, com 2 dorm grandes, sala espaçosa, com 2 vagas cobertas. R\$ 2.200,00 (cód. 935)

### ...:Venda - Valores

À Vista: R\$ 550.000,00



Rua Olímpio Rodrigues da Silva, 179

### Imóvel Referencial III – R<sub>3</sub>

Código do Imóvel: 001823  
 Localização: JARDIM VAZANI - SAO PAULO - SP  
 Tipo do Imóvel: Casa  
 Sub-Tipo do Imóvel: Geminada, Sobrado, Edícula

#### ...:Composição do Imóvel

Dormitórios: 3	Banheiros: 2
Suítes: -	Dep. Empregada: Não
Salas: 1	Vag. Garagem: 3

#### ...:Outras Informações

(R\$) IPTU : 116,64	A. Constr.: 89 m <sup>2</sup>
(R\$) Cond.: -	A. Terreno: -
Mobiliado: Não	Área Total: 128 m <sup>2</sup>

#### ...:Observações

SOBRADO (Vende)- Jardim Vazani- EXCELENTE IMÓVEL- Com 3 dormitórios com armários, sala de estar e jantar, cozinha com armários, 3 vagas de garagem, edícula, quintal lateral. Ótimo imóvel para comércio ou residência, possui uma excelente localização no Portal do Morumbi, próximo a comércios, escolas, bancos e muito mais! Marque uma visita e venha conferir- OPORTUNIDADE ÚNICA! R\$ 420 Mil (Cód.1823).

#### ...:Venda - Valores

À Vista: R\$ 420.000,00



Rua Olímpio Rodrigues da Silva – não identificada

As três casas referenciais, foram identificadas através da Imobiliária Objetivo – Localizada na Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, 566 – Morumbi – São Paulo/SP. Tel: 3507-1000 – Conversei pessoalmente com a Sra. Jéssica Thais – Cel: 99574-0505 – CRECI 39815 do responsável pela imobiliária.

As informações e imagens dos imóveis, foram retiradas do site [www.imobiliariaobjetivo.com.br](http://www.imobiliariaobjetivo.com.br)

Não visitamos nenhuma das três casas referenciadas.

## CONCEITO

Para encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAL**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO**, foi aplicada a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme **Anexo I**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético **Imóvel Paradigma**, assim se representam suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300%= x%
IA	1300 pontos = 100%	1200	92,30%
R <sub>1</sub>		1200	92,30%
R <sub>2</sub>		1250	96,15%
R <sub>3</sub>		1200	92,30%

Assim, a **média** entre os referenciais é:

**Representativa % :**

$$R^1 92,30 + R^2 96,15 + R^3 92,30 \div 3 = 93,58\% \text{ Repres. Média}$$

**R\$/m<sup>2</sup> da Terra:**

$$R^1 3.594,57 + R^2 2.524,22 + R^3 2.745,40 \div 3 = R\$ 2.954,73 \text{ médio/m}^2$$

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$(R\$ \text{ médio/m}^2) 2.954,73 \div (\% \text{ Repres. Média}) 93,58\% = R\$ 3.157,44 \text{ m}^2 (=100\%)$$

Se o **IA** corresponde a **92,30%** quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se os 100% deste equivalem a **R\$ 3.157,44**, então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

(valor do m<sup>2</sup> do IP) R\$ 3.157,44

x (% Repres. do IA) 92,30% = **R\$ 2.914,31/m<sup>2</sup> do IA.**

Que multiplicado pela área total do terreno que o IA possui, neste caso 110 m<sup>2</sup>, nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R\$ 320.574,10 (trezentos e vinte mil quinhentos e setenta e quatro reais e dez centavos).**

Finalmente, o valor do terreno somado às benfeitorias já identificadas no **Anexo I – Campo 17 IA/d**, devidamente ajustadas, no valor de **R\$ 50.618,55**, conclui-se que o **Imóvel Avaliando** tem seu **valor global** aproximado de **R\$ 371.192,65 (trezentos e setenta e um mil cento e noventa e dois reais e sessenta e cinco centavos).**

### CONCLUSÃO

Atendendo a NBR nº 14.653-2 da ABNT, foram aplicados fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP, para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

**Deve-se prever uma possível variação, uma vez que, o mercado está desaquecido, fato divulgado amplamente pelos meios de comunicação.**

Diante do exposto, o Imóvel em questão, pode ter o valor aproximado do mercado imobiliário de:

**R\$ 371.192,65**

São Paulo, 27 de março de 2017.



**José Montanha Filho**  
**Perito do Juízo**  
 CRECI 84539 CNAI 4037



## IMOBILIÁRIAS VISITADAS E ANEXOS

### Imobiliária Objetivo

Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, 566 – Morumbi – São Paulo/SP.

Tel: 3507-1000 – CRECI 39815 do Responsável pela Imobiliária.

Conversei com Sra. Jéssica Thais – Cel: 99574-0505

### Imóveis no Morumbi

Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 – Loja 04 – Morumbi – São Paulo/SP.

Tel: 3740-5555

Conversei com Sr. Jovino Araújo – CRECI 137647 – Cel: 95252-3145

Não tinha referência de imóveis na rua onde o avaliando está localizado.

### Minha Casa Negócios Imobiliários

Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, 732 – Morumbi – São Paulo/SP.

Tel: 3739-2528

Conversei com a Sra. Ana Turini – Cel: 97150-3612

Conhece bem o local, porém, não tinha nenhum imóvel para referenciar.

Mencionou valores aproximados.

### Anexos:

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – PMSP – 2017.

CONSULTA IPTU 2017 – EDITAL DA EMISSÃO GERAL.

IPTU DÉBITOS EXERCÍCIO ATUAL E EXERCÍCIOS ANTERIORES.

CONSULTA VALOR VENAL DE REFERÊNCIA – ITBI.

AUTORIZAÇÃO PARA FOTOGRAFAR ÁREAS INTERNAS E EXTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO.

TRÊS CARTÕES DE VISITA – IMOBILIÁRIAS – 1 FOLHA.

TABELA ROSS-HEIDECKE – 4 FOLHAS.

CUPE – CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES – 1 FOLHA.

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

**Cadastro do Imóvel: 171.243.0058-3**

**Local do Imóvel:**

R OLÍMPIO R.DA SILVA, 137  
JARDIM CABORE - TABOAO CEP 05710-080  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R OLÍMPIO R.DA SILVA, 137  
JARDIM CABORE - TABOAO CEP 05710-080

**Contribuinte(s):**

CPF 076.328.008-91 EUMAR MEIRELES BARBOSA  
CPF 146.605.828-50 FABIO DIAS BARBOSA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	110	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	110		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	88	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	44	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1979		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.161,00
- da construção:	1.241,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	127.710,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	64.433,00
Base de cálculo do IPTU:	192.143,00

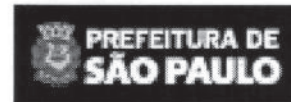
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/06/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 15/03/2017  
**Número do Documento:** 2.2017.000373013-7  
**Solicitante:** JOSE MONTANHA FILHO (CPF 516.086.428-87)



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

**Consulta IPTU 2017 - Edital da Emissão Geral**

**Cadastro do Imóvel: 171.243.0058-3**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	05
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	05/02/2017
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	20/01/2017
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	27/01/2017
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Prefeituras Regionais	30/01/2017 a 03/02/2017
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	143,71
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	137,97
Número de Parcelas	7
Valor do IPTU por parcela (R\$)	20,53

**Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2017**

R OLIMPIO RODRIGUES DA SILVA  
00137  
JARDIM CABORE - TABOAO  
05710-080

**Débito Automático para pagamento parcelado:**

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2017 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2017;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2017 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>	
		IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>331.712.430.058.317.000.000.093.9</b>	
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº	
NOME			
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.			

**Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2017.**

15/03/2017

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

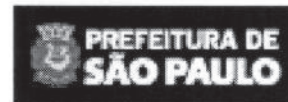
Contribuinte: 171.243.0058-3

IPTU Débitos Exercício Atual		
TOTAL DO DEBITO CORRIGIDO	=	146,81
NOTIFICACAO 01 ( COM 7 PRESTACOES )		
PRESTACOES VENCIDAS ( 1 2 - - - - - )	=	44,16
PRESTACAO 03 ( VENCTO. EM 05/04/17 )	=	20,53
PRESTACOES EM ABERTO REF.AO TOTAL DO DEBITO. ( 1 2 3 4 5 6 7 - - )		
<p>03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA,                      PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.                      &gt;&gt;&gt;&gt;&gt;&gt; ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES                      ANTERIORES &lt;&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;</p>		

IPTU Débitos Exercícios Anteriores												
EXER.	NOTIF.	VALOR	----- PRESTAÇÕES --				MENSAGEM					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
16	01	179,28										DEVEDOR
15	01											DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
14	02											DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
13	01											DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
07	01											DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
06	02											DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
<p>OBS1 - CONSULTAR EM  <a href="http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm">http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm</a></p>												
<p>***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES *****</p>												

Nova Pesquisa

Este documento foi protocolado em 28/03/2017 às 19:05, é cópia do original assinado digitalmente por TATIANA APARECIDA SALVATI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001606-49.2015.8.26.0704 e código E58715.



Secretaria Municipal de Finanças (SF)

### Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)      Data

SQL	Valor	Endereço
171.243.0058.3	310.819,00	R OLIMPIO RODRIGUES DA SILVA, 00137 JARDIM CABORE - TABOAO 05710-080

## AUTORIZAÇÃO

Ref: Processo nº 1001606-49.2015.8.26.0704/01

Eu, abaixo qualificado(a), proprietário(a) do imóvel, situado à Rua Olímpio Rodrigues da Silva, nº 137 - CEP 05710-080 – Vila Sonia – São Paulo/SP, autorizo o Sr. José Montanha Filho, Perito Judicial, CRECI SP nº 84539 e CNAI 4037, a fotografar áreas externas e internas da unidade acima mencionada, para atender exigências Judiciais, constantes no processo referenciado.

Obs: Na matrícula nº 27231 do 18º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo e na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2017 – PMSP, consta o endereço acima mencionado, como situado no Bairro Jardim Caboré.

São Paulo, 17 de Março de 2017.

Nome Legível: EUMAR MEIRELES BARBOSA

CPF nº 076.328.008-91

ASSINATURA \_\_\_\_\_

Nome Legível: FABIO DIAS BARBOSA

CPF nº 146.605.828-50

ASSINATURA  \_\_\_\_\_

Nome Legível: HENRIQUE SANCHES JUNIOR

RG nº 10.282.852-0 SSP/SP

CPF nº 810.626.808-04

ASSINATURA \_\_\_\_\_



**Jovino Araújo**

Consultor de Negócios Imobiliários | Creci 137647  
 jovino.araujo@imoveisnomorumbi.com.br

Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233 / Lj 04 - Morumbi  
 05641-000 | São Paulo | SP | Brasil  
 pabx 55 (11) 3740-5555  
 cel 55 (11) 95252-3145 (01) / 97239-0532 (Claro)  
 Unidade Morumbi  
[www.imoveisnomorumbi.com.br](http://www.imoveisnomorumbi.com.br)



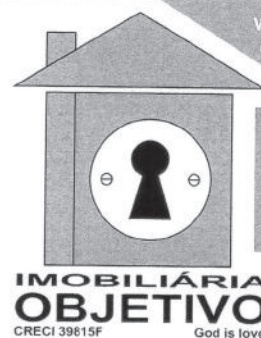
Creci J-19643

**Ana Turini**

Diretora de Vendas

**11 9 7150-3612**

Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, 732 Morumbi  
 São Paulo – SP – CEP 05640-001  
 Tel/fax 11 3739-2528 / 3743-5577 / 3742-7474  
 anaturini@minhacasaimoveis.com.br  
[www.minhacasaimoveis.com.br](http://www.minhacasaimoveis.com.br)



CRECI 39815F

[www.imobiliariaobjetivo.com.br](http://www.imobiliariaobjetivo.com.br)  
[contato@imobiliariaobjetivo.com.br](mailto:contato@imobiliariaobjetivo.com.br)

Jéssica Thais  
 ☎ 99574-0505  
[jessica@imobiliariaobjetivo.com.br](mailto:jessica@imobiliariaobjetivo.com.br)

Av. Dr. Guilherme Dumont Villares nº 566  
 Morumbi - São Paulo - SP

55 (11) **3507-1000**

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

**Depreciação:** É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Vida Útil de um Bem:** É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade Real:** Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente:** Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual:** É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo:** É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

**Valor depreciável:** É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoleto) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

#### - Aprendendo a utilizar a Tabela Ross-Heidecke:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de **2% a 100%**, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.



## Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70

64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

**- Como utilizamos a tabela?**

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobirmos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

**Exemplo prático:**

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

**60 anos ----- 100**

**25 anos ----- x**

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%\*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

**OBS.** No exemplo acima o percentual encontrado\* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)

**Prof. Marcos Mascarenhas**

## ← CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Local: São Paulo - SP ▾

Ano: 2017 ▾

Mês: 2 ▾

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	2.113,60	1.250,14	863,46
Residencial médio (2)	1.588,98	853,21	735,77
Residencial popular (3)	1.207,60	660,06	547,54
Sobrado popular (11)	1.417,59	765,43	652,16
Prédio com elevador fino (4)	1.687,27	1.011,50	675,77
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.483,69	942,17	541,52
Prédio com elevador médio (10)	1.433,31	812,77	620,54
Prédio sem elevador médio (5)	1.642,46	815,48	826,98
Prédio sem elevador popular (6)	1.219,04	597,00	622,05
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	1.752,09	1.079,02	673,07
Prédio sem elevador médio (8)	1.746,66	952,34	794,33
Clinica Veterinária (14)	1.616,49	960,36	656,13
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	1.466,09	1.005,20	460,89

[Veja critérios e observações sobre o CUPE](#)

Site: <http://tcpoweb.pini.com.br/MenuIndiceCusto.aspx>

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES,148/150, BUTANTA - CEP

05582-000, FONE: (11) 3721-6399, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

BUTANTACIVEL@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1001606-49.2015.8.26.0704/01**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Alienação Judicial**  
Exeqüente: **Comercial, Construções e Serviços Blanchard Ltda**  
Executado: **Henrique Sanches Júnior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Vistos.

Expeça-se **guia de levantamento** em favor do Sr. Perito dos honorários periciais depositados a fls. 40.

Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial de fls.42/69, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se.

São Paulo, 09 de maio de 2017.