

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - S. P.
Processo nº 0066388-19.1999
Execução

J. C. Stefanos
Jorge Alberto Quadros de C. Silva, 26.11.2014.

Jorge Alberto Quadros de C. Silva
Juiz de Direito

CESAR CARLOS STEFANES, infra assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Autos do processo "Execução de Título Extrajudicial", requerido por GUIDO MALTAGLIATI, em desfavor de MEIRE LOPES, tendo realizado vistoria, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente a V. Exª, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO
DE
AVALIAÇÃO

↓

ÍNDICE

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	- folha 03
II.	VISTORIA E FOTOS	- folha 04
III.	AVALIAÇÃO	- folha 19
IV.	CONCLUSÃO	- folha 23
V.	ENCERRAMENTO	- folha 24

ANEXOS

- ANEXO I. Elementos para Método da Renda
- ANEXO II. Croqui do imóvel
- ANEXO III. Dados do Cadastro da Municipalidade
- ANEXO IV. E-mail enviado, comunicando a data e hora da vistoria.

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário foi honrado pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, São Paulo, Doutor JORGE ALBERTO QUADROS DE CARVALHO SILVA, à folha 409 dos autos, como perito, para proceder à avaliação do imóvel abaixo:

“CASA E TERRENO, situados na rua Catarina Cortez nº 195, esquina com a rua Itajaí, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, medindo o terreno 5,20m de frente para a referida rua Catarina Cortez, por 16,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 4,70m; confrontando do lado direito de quem da rua Catarina Cortez olha para o imóvel, com a rua Itajaí, com a qual faz esquina; do lado esquerdo com o prédio nº 189, da rua Catarina Cortez e nos fundos com o prédio nº 224 da rua Hípia.”

Matrícula nº 154.922 - 7º O.R.I. de São Paulo/ SP
Contribuinte Municipal - 027.067.0033-5

Pelas partes, não houve a indicação de assistentes técnicos, para acompanhamento dos trabalhos, e nem foram formulados quesitos.

II. VISTORIA E FOTOS

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 14/11/2.014, iniciando-se às 10:00h, tendo o signatário, em atenção às determinações do artigo 431-A do CPC, cientificado as partes por e-mail enviado aos patronos.

2.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se à Rua Catarina Cortez nº 195, esquina com a Rua Itajaí, bairro da Mooca, no 16º Subdistrito - Mooca, São Paulo. A quadra é complementada pela Rua Hípias. Veja croqui da localização a seguir:



Descrição do local

A Rua Catarina Cortez, na porção leito carroçável o imóvel, é plana, possui calçada de 1,25 metros e aproximado de 6,00 metros e Rua Itajaí, para a qual em ambos os lados. A ta, é igualmente plana, possui leito carroçável aproximado de 12,00 metros e calçada com 3,00 metros de ambos os lados. O local apresenta melhoramentos, públicos e privados, como; iluminação pública, rede de água potável, pluviiais, esgotos, telefonia, TV a cabo; enfim, todos os melhoramentos públicos. Observamos condução coletiva nas imediações e imóveis destinados a uso residencial, comercial e serviços; como: posto de combustíveis, padaria, farmácia, etc.; de padrão médio e inferiores.

Zoneamento

O **zoneamento local**, de acordo com a Lei nº 13.885 de 2//08/2004, nos reporta a uma **Zona MO ZM-3b/14** (Zona Mista de Alta Densidade b).



[Assinatura manuscrita]

sendo estabelecido:

PLANO MUNICIPAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DA MOEDA - PRE - MO
 APROVADO EM 14 de Maio de 2014, através da Lei nº 13.885, de 28 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECUSOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PROTEÇÃO POR DE FRENTE	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE (m)	LARGURA DE ALTURA MÍNIMA (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	ALGUMA DE PROTEÇÃO DE FRENTE A 6,00 m
ZONA DE USO RESIDENCIAL	ZR - 3a	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(a) (a)
	ZR - 3b	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(a) (a)
ZONA DE USO COMERCIAL	ZCP ou ZCL - a	0,30	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(a) (a)
	ZCP ou ZCL - b	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(a) (a)
ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZEPAR	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Exatário			5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(a) (a)
ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO CULTURAL	ZEPEC						estudo de cada caso pelo Exatário					

NOTAS:
 (a) Lei nº 182 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
 (b) Lei nº 183 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
 (c) Lei nº 184 da Parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 (d) Lei nº 177 e 178 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
 (e) Lei nº 179 e 180 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
 (f) Lei nº 181 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas

Parâmetros do zoneamento (Lei 13.885/04):

- Frente mínima do lote = 5,00 metros
- Recuo mínimo de frente = 5,00 metros
- Recuo mínimo de fundos - não exigido < 6,00m
- Recuo lateral - não exigido < 6,00m
- Gabarito de altura Máximo - não exigido (d)
- Coef. de aproveitamento = 0,20 - 2,00 - 3,00
- Taxa máxima de ocupação = 0,50
- Área mínima do lote = 125 m²

Valor Venal

A unidade possui cadastro junto à municipalidade de São Paulo nº 027.067.0033-6, com valor venal de R\$ 83.507,00 (oitenta e três mil, quinhentos e sete reais), para o mês de janeiro de 2.014. De acordo com a Planta de Valores Genéricos da municipalidade, publicada em dezembro do ano de 2009, em janeiro de 2010 o terreno possuía valor unitário de terreno de R\$ 486,00 para a face voltada para a Rua Catarina Cortez e R\$ 517,00 para a Rua Itajaí.

2.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Observamos imóvel, terreno com benfeitorias, situado em esquina, constate de sobrado, recuado em relação ao alinhamento da Rua Catarina Cortez e acostando a ambas as divisas laterais, tendo ventilação e iluminação a partir de aberturas voltadas para a calçada da Rua Itajaí.

2.2.1 - Terreno

O terreno é irregular, aparentemente seco e firme, situado em esquina, competente Oficial de Registro de Imóveis, 5,20 metros de frente por 16,00 metros da frente aos fundos, tendo nos fundos a largura de 4,70 metros. Segundo o cadastro da municipalidade, o terreno encerra uma área de 70,00 metros quadrados, nos reportando a uma profundidade equivalente de 13,46 metros.

2.2.2 - Benfeitorias

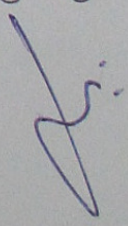
Sobrado com dois pavimentos, recuado em relação ao alinhamento da Rua Catarina Cortez, acostado às divisas laterais e recuado em relação à divisa de fundos, onde se observa área coberta em laje. O sobrado possui sala, banheiro, copa e cozinha no piso térreo, e três dormitórios no piso superior; e soma, segundo o cadastro na municipalidade de São Paulo, área construída de 82,00 metros quadrados, se apresentando conforme a seguir.

Sala - Possui piso cerâmico 25 x 25 (cm) na cor caramelo, paredes e teto a látex sobre massa fina. Observamos porta de entrada social em madeira envernizada e almofadada, caixilho metálico "de correr" e escada ao piso superior em madeira envernizada.

Copa - Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) na cor caramelo, paredes revestidas por azulejos 30 x 50 (cm) na cor branca até o teto e teto a látex sobre massa fina na cor branca. Observamos caixilho metálico basculante, voltado para a Rua Itajaí.

Banheiro - Possui piso cerâmico na cor caramelo, sarapintado na cor marrom,, paredes revestidas por azulejos 15 x 15 (cm) até o teto e teto, com rodapés, a látex sobre massa fina, demandando conservação. Observamos bacia sanitária com válvula de descarga, pia lavatório com tampo em vidro sobre gabinete, cuba de sobrepor, e caixilho basculante voltado para a cozinha.

Cozinha - Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) mesclado na cor caramelo, paredes revestidas por azulejos decorados 15 x 15 (cm) na cor branca até o teto, e teto, com rodapés, a látex sobre massa corrida. Observamos pia com tampo em granito sobre gabinete e porta de acesso a área de serviço.



Dormitórios - Em número de três, sendo um suite, apresentam piso em tábuas corridas sobre barramento em madeira, paredes e teto a látex sobre massa fina. Observamos janelas de época com veneziana e portas em madeira.

Área de serviço - Apresenta piso cerâmico 30 x 30 (cm) na cor caramelo, sarapintado na cor marrom, paredes e teto a látex sobre massa fina. Observamos área do tanque revestida por azulejos e tanque para roupas em material sintético sobre alvenaria revestida.

Segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002", publicado pelo IBAPE-SP, pertence à classe 1 - Residencial, grupo 1.2 - **Casa**, padrão 1.2.4 - **Padrão Simples**, sendo **balizada pelo valor médio do intervalo**. Tem idade aparente de 40 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, a ser considerada como "d", afeita a uma conservação entre regular e a demandar reparos simples.

2.3 - FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o imóvel objeto o signatário colheu fotos que, a seguir, passa a detalhar:



Foto 1) Vista da Rua Itajaí, em direção a Rua Bresser. Observar via plana, de bom gabarito, asfaltada, com calçadas em ambos os lados e arborizada.



Foto 2) Outra vista da Rua Itajaí, agora em direção a Rua Hipódromo. A Rua Catarina Cortez inicia-se na porção direita da foto.



Foto 3) Vista da Rua Catarina Cortez. Observar via, asphaltada, e calçadas estreitas. Parte da porção frontal do imóvel objeto, de esquina, pode ser visto à direita da foto.

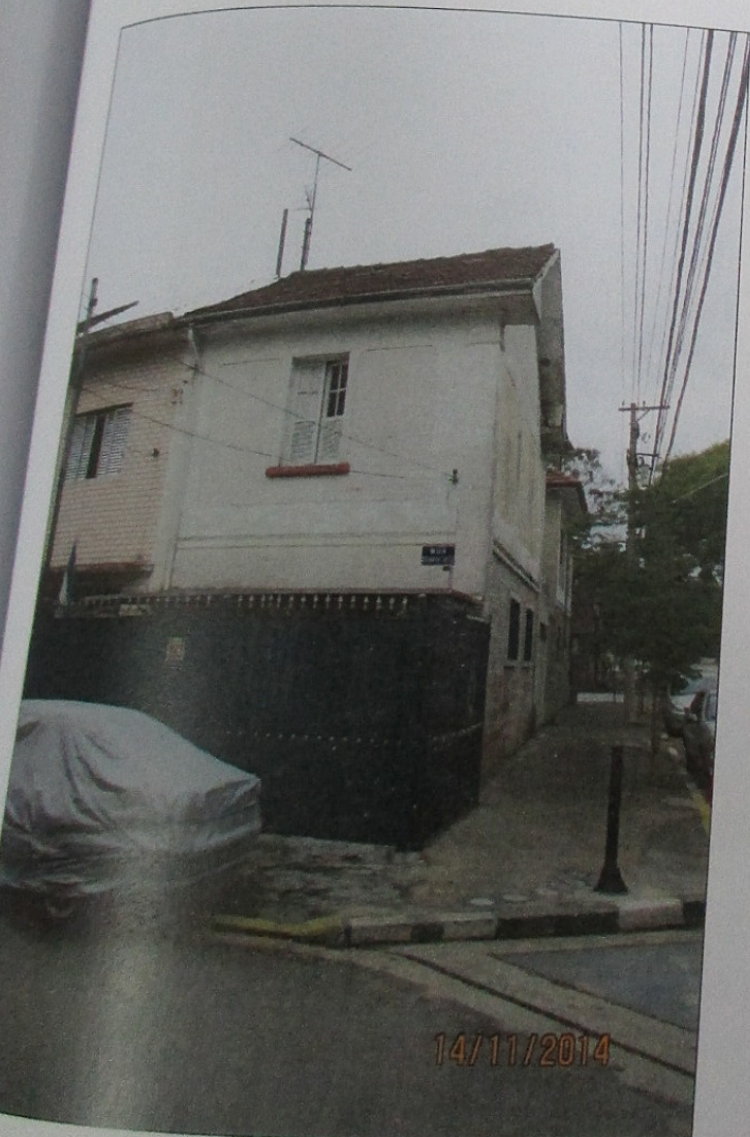


Foto 4) Vista porção frontal e de parte da lateral direita do imóvel objeto. Observar fechamento frontal em gradil metálico e elevada idade aparente da edificação.



Foto 5) Vista da elevação lateral da edificação, confrontando com a Rua Itajaí. Observar vãos destinados a ventilação e iluminação voltados diretamente para a via.



Foto 6) Vista do interior da sala do imóvel. Observar acabamento de paredes e teto, caixilho metálico "de correr" e porta envernizada.



Foto 7) Outra vista da sala. Observar acabamento de piso e paredes e porta almofadada.

Foto 8) Vista da copa. Observar acabamento de piso, paredes e teto. O vão à esquerda comunica com a cozinha.





Foto 9) Vista do banheiro. Observar piso cerâmico, paredes revestidas por azulejos até o teto e bacia sanitária com válvula de descarga.

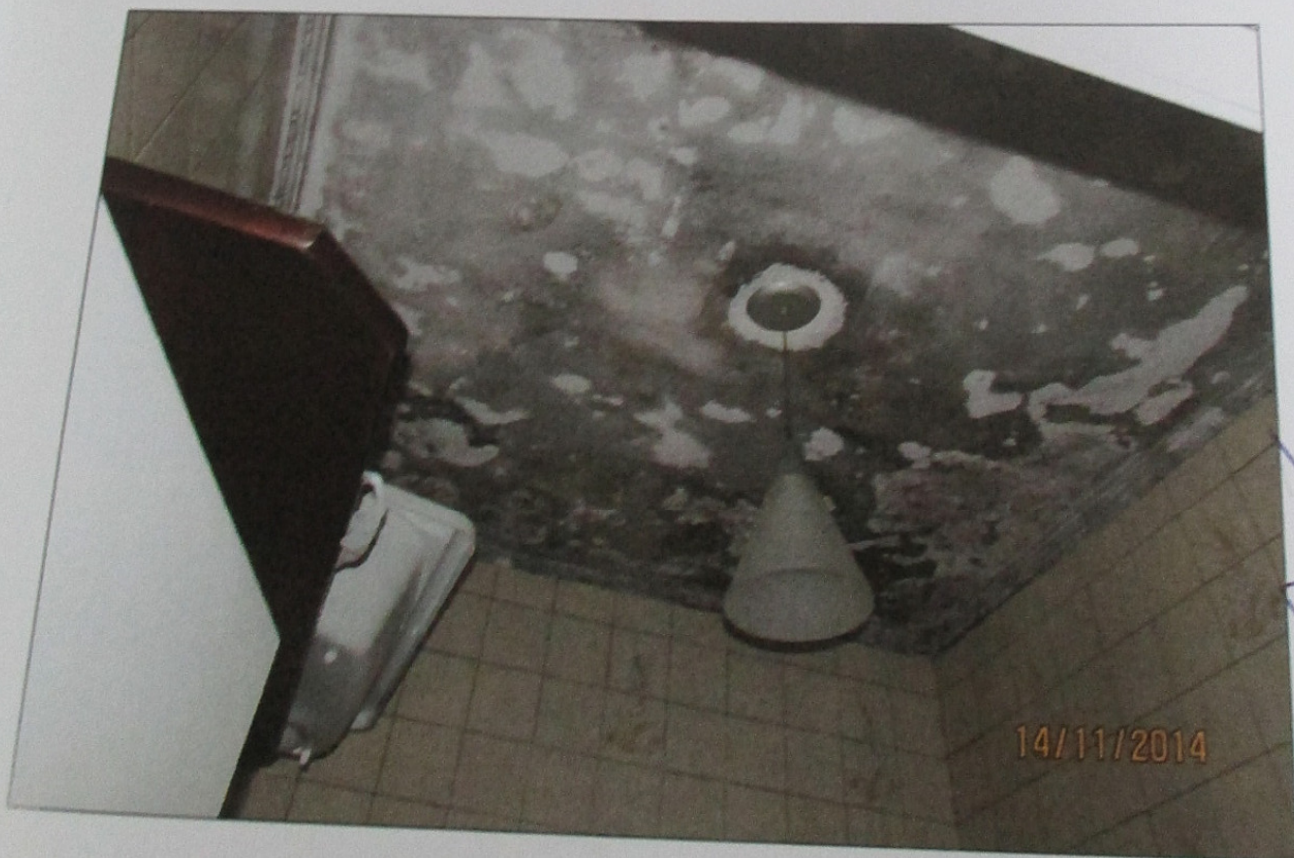


Foto 10) Vista do teto do banheiro, com rotato, e que demanda conservação.

Foto 11) Outra vista do banheiro. Observar pia lavatório, com tampo em vidro e cuba em louça de sobrepor e parte do caixilho, voltado para a cozinha.



Foto 12) Vista da cozinha. Observar acabamento de piso e paredes e pia com tampo m granito sobre gabinete em M.D.F.

CS

Foto 13) Vista da área de serviço. Observar tampo para roupas em material sintético sobre alvenaria revestida.



Foto 14) Vista da escada ao piso superior. Observar piso, espelho e rodapé em madeira envernizada.

Foto 15) Outra vista da escada ao piso superior. Observar corrimão em madeira e paredes e teto a lãtex sobre massa fina.

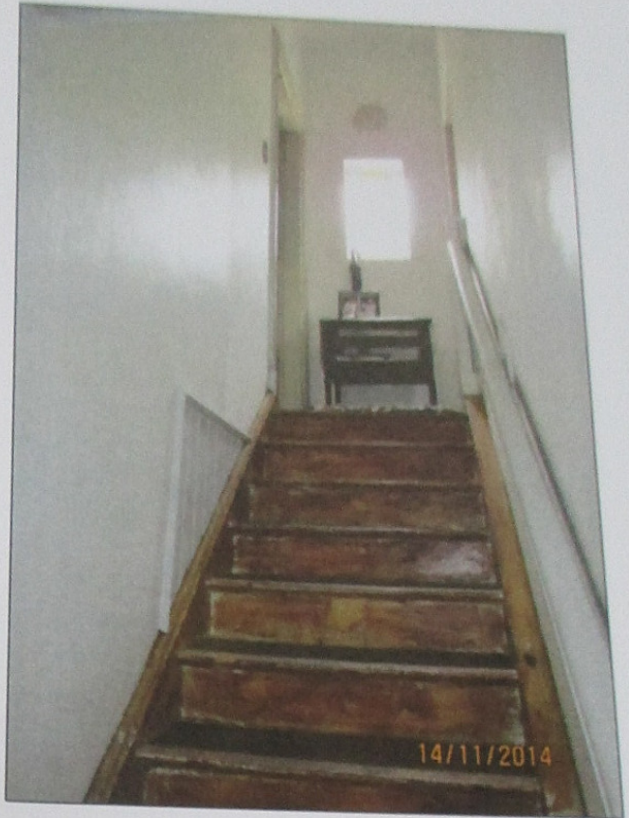


Foto 16) Vista do interior do dormitório frontal. Observar acabamento de paredes e teto e janela em madeira, "de época".

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive-like shape.

Foto 17) Vista do interior de um dos dormitórios de fundo. Observar acabamento de piso e paredes.



Foto 18) Vista do interior do segundo dormitório de fundo. Observar acabamento de paredes e teto e janela com veneziana.

[Handwritten signature]

III. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, são adotados as definições constantes da NBR 14.653 e, no que não conflitam, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP, aprovado em agosto de 1.994.

3.1 - A NORMA possibilita a AVALIAÇÃO do imóvel por diversos métodos, diretos ou indiretos, através da inferência estatística ou por tratamento de fatores.

3.1.1 - Método Comparativo Direto

Método direto que define o valor do imóvel avaliando de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método não será o balizador deste trabalho, por não ter sido possível obter elementos de pesquisa válidos, em número suficiente segundo a Norma, que possibilitassem sua segura utilização.

3.1.2 - Método da Quantificação de Custo

Procede-se a avaliação, utilizando-se o custo unitário básico, o tratamento por fatores e paradigma, visando alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo. Abaixo descrevemos a rotina a ser seguida:

- 1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.
- 2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias não negociados, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.

3) O valor unitário de terreno será obtido a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base na existência ou não de asfalto, acesso e topografia do terreno.

4) As benfeitorias serão apropriadas segundo estabelece o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2002", concebido nos moldes do Estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1.987", elaborado pela comissão de Peritos nomeados pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Consoante a publicação da **NBR 12.721-2006**, dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) que ora são calculados com base em novos projetos-padrão, e a **extinção do padrão H₈2N**, para viabilizar a utilização do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002" no cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo, empregaremos em substituição ao H₈2N, o **R₈-N**, mediante a "Adequação" proposta pela Comissão de Peritos - Linha 2 - Verde do METRÔ, portaria CAJUFA nº 03/2007.

3.2 - AVALIAÇÃO

Consideraremos:

O valor do R₈N para o mês de SETEMBRO DE 2014 é de R\$ 1.167,54 e o signatário não procederá à atualização para o mês do laudo, NOVEMBRO/2.014, por parâmetros financeiros, pois o mercado da construção é regido por parâmetros específicos.

Atendendo ao constante na NORMA de avaliações do IBAPE, aprovada em 09/2.011, consideraremos frente de referência de 5,00 metros, não sendo aplicáveis expoentes referentes ao fator frente "f" e profundidade "p", apenas o fator área, sendo a área referencial do lote de 125m² e o intervalo característico de áreas entre 100 - 400m²; ou seja, 1ª Zona Residencial Horizontal Popular da Norma.

3.2.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Segundo os valores obtidos no ANEXO I, com cálculos em planilha EXCEL elaborada pelo signatário, temos que o valor de unitário do terreno é:

$$\text{Média saneada} = \text{R\$ } 3.647,36/\text{m}^2$$

(com 05 elementos válidos e desvio padrão R\$ 506,26)

O valor do terreno será dado pela fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times C_p \times F_t$$

onde:

$$\text{Frente} = 5,20\text{m}$$

$$\text{Prof. equivalente} = 13,46\text{m}$$

$$\text{Área do terreno (A}_t) = 70,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor unitário (V}_u) = \text{R\$ } 3.647,36$$

Coefficiente devido ao fator área

$$C_a = (A/125)^{0,20} = (100,00/125,00)^{0,20} = 0,9564$$

$$C_t = \text{Coefficiente devido à topografia} = 1,00$$

Portanto, valor do terreno:

$$V_t = 70,00 \times \text{R\$ } 3.647,36 \times 0,9564 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 244.183,46$$

3.2.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Imóvel frontal - Área construída = 82,00m²

Padrão construtivo "CASA PADRÃO SIMPLES", balizado pelo valor médio do intervalo = 1,228 x R_{8-N}

Depreciação pelo obsoleto e conservação

$$F_{oc} = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na tabela 2

Vida referencial = 70 anos

Valor residual = 20%

Idade aparente = 40 anos

Estado de conservação "d" - entre regular e necessitando de reparos simples

$$F_{oc} = (0,20 + 0,5075 * (1 - 0,20))$$

$$F_{oc} = 0,6060$$

$$V_b = 1,228 * R_{8-N} * k_d * A$$

$$V_b = 1,228 * R\$ 1.167,54 * 0,6060 * 82,00m^2$$

$$V_b = R\$ 71.245,36$$

VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 244.183,46 + R\$ 71.245,36$$

$$V_i = R\$ 315.428,82$$

De modo arredondado,

$$V_i = R\$ 315.500,00$$

(trezentos e quinze mil e quinhentos reais), para novembro do ano de 2.014.

IV. CONCLUSÃO

Diante do que foi apurado em vistoria e após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluimos que o **valor de venda** do imóvel, **CASA E TERRENO**, situados na **Rua Catarina Cortez nº 195, esquina com a Rua Itajaí**, no 16º Subdistrito - Mooca, São Paulo, descrito na **matrícula nº 154.922** do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastrado na municipalidade de São Paulo sob nº 027.067.0033-5, **é de R\$ 315.500,00 (trezentos e quinze mil e quinhentos reais)**, válido para o mês de **NOVEMBRO** do ano de **2.014**.

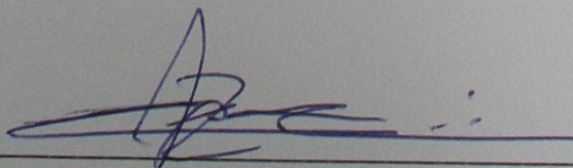
458
w

V. E N C E R R A M E N T O

Este trabalho possui 24 (vinte e quatro) folhas, todas escritas no anverso, numeradas e rubricadas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 04 (quatro) anexos.

O signatário agradece ao MM Juiz a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

São Paulo, 25 de novembro de 2.014.



Cesar Carlos Stefanos

Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0

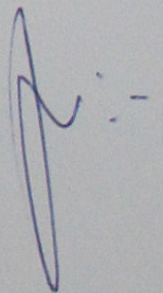
Pós-graduado em Perícias de Engenharia



Membro fundador da APPJ

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO DO
CUSTO DE REPRODUÇÃO



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA E MÉDIA SANEADA DOS ELEMENTOS

	Diferença da Média	Valor Unitário		Diferença da Média Saneada	Valor Unitário
		Saneado 1	Saneado 2		
ELEMENTO 1	1,52%	R\$ 4.008,52	R\$ 4.008,52	3,56%	R\$ 4.008,52
ELEMENTO 2	4,00%	R\$ 3.790,52	R\$ 3.790,52	2,07%	R\$ 3.790,52
ELEMENTO 3	3,09%	R\$ 3.826,51	R\$ 3.826,51	1,14%	R\$ 3.826,51
ELEMENTO 4	38,14%	R\$ 5.454,68	FALSO	40,92%	FALSO
ELEMENTO 5	30,25%	R\$ 2.753,98	FALSO	28,85%	R\$ 2.753,98
ELEMENTO 6	2,31%	R\$ 3.857,26	R\$ 3.857,26	0,35%	R\$ 3.857,26

TOTAL = R\$ 23.691,46 /m2

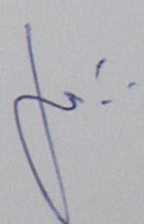
MÉDIA = R\$ 3.948,58 /m2

Desvio R\$ 865,70

R\$ 506,26

Média saneada 1 = R\$ 3.870,70 /m2

Média saneada 2 = R\$ 3.647,36 /m2



460

ELEMENTOS PARA COMPARATIVO, HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DAS MÉDIAS, ARITMÉTICA E SANEADA DOS ELEMENTOS

O valor das benfeitorias será apropriado pela fórmula:

$$V_b = f_p * H82N * f_{oc} * A_c * f_r * f_o; \text{ onde:}$$

f_p = fator devido ao padrão construtivo

H82N = Valor unitário padrão

f_{oc} = depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação. Fórmula:

$$f_{oc} = R + K * (1 - R); \text{ onde:}$$

i = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de R/H, encontrado na tabela

A_c = área construída

f_r = fator de reforma (adotado)

f_o = fator de obsolescência (adotado)

O valor unitário de terreno será obtido pela fórmula:

$$V_{ut} = (C_p)^p * (F_r/F_p)^f * F_e * F_t * (V_v - V_b) / A_t; \text{ onde:}$$

$C_a = (A/125)^{0,20}$ (1ª zona) ou $C_p = (P_{mi}/P_e)^p$ ou abaixo; conforme o caso e NORMA

$C_p = (p_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] * (P_{ma}/P_e)^p\}$ ==> se profundidade equivalente superior a máxima e até 3X da máxima ($P_{ma} \leq 3P_{ma}$)

P_e = profundidade equivalente do elemento amostral

P_{ma} e P_{mi} = profundidades de referência paradigma

F_r = testada de referência paradigma

F_p = testada do elemento amostral

F_e = Fator devido a várias frentes ou esquina

F_t = fator devido a topografia do elemento amostral

V_v = valor de venda do elemento (caso oferta, menos 10%)

V_b = valor das benfeitorias

A_t = Área do terreno (amostra)

O valor unitário homogeneizado será dado pela fórmula:

$$V_{uh} = V_{ut} * I_{fa}/I_{fe}; \text{ onde:}$$

V_{ut} = valor unitário do elemento amostral

I_{fa} = índice fiscal do elemento avaliando

I_{fe} = índice fiscal do elemento amostral

R8-N = R\$1.167,54

F_r (m) = 5

P_{mi} (m) = 15

Rua Itajai

I_{fa} = R\$517,00

2ª Zona IBAPE $f = n/a - p = n/a$

P_{ma} (m) = 30

ELEMENTO 1

HOMOGENEIZAÇÃO

Setor / Quadra -

027/065

460
K



Endereço - Rua Catarina Cortez, 50
 Benfeitorias - Sobrado reformado geminado ambos, 2 d, um suíte, com edícula.
 Fonte-fone-contato LELLO Imóveis - 2797 7500 - ref 24038
 Pad. construt.- Simples "c" Idade aparente. (anos) - 20
 Área cons (m2) = 96,00 Zona - MO ZM-3b/14
 Área Terreno - 68,00 m2 Fp (m) = 4,00
 Preço atualizado - R\$395.000,00 Pe (m) = 17,00
 Oferta(1)/venda(0)= 1 Índice fiscal local (lfe1) = R\$477,00
 Outras Frentes(m) lfe2 =
 Valor pesquisa = R\$ 395.000,00 lfe3 =

nov/14

Valor das benfeitorias
 fp = 1,23
 fat ref = 1,00

Foc = 0,8340
 fat obs = 1,00

Vb = R\$114.977,84

Valor unitário do Terreno

0	0	0	0
0	VERDADEIRO	1	0
FALSO	0	0	0
0	0 Fator de profundidade =	1,0000	
VERDADEIRO	1,25 Fator de testada =	1,0000	
0	0 Fator de área =	1,0456	
	Fator de topografia =	1,0000	

Vut = R\$3.698,38 /m2

Valor unitário homogeneizado

Vuh = R\$4.008,52 /m2



Endereço - Rua Hipódromo, 1668 nov/14

Benfeitorias - Casa com 1 dorms. e demais dependências, duas vagas.

Fonte-fone-contato APRESS Imóveis - 2020 8499 - Sr. Richard

Pad. construt.- Casa econômica "c" Idade aparente. (anos) - 50

Á.cons (m2) = 50,00 Zona - MO ZM-3b/14

Área Terreno - 77,50 m2 Fp (m) = 3,17

Preço atualizado- R\$360.000,00 Pe (m) = 24,50

Oferta(1)/venda(0)= 1 Índice fiscal local (Ife1) = R\$513,00

Outras Frentes(m) Ife2 =

Valor pesquisa = R\$ 360.000,00 Ife3 =

Valor das benfeitorias

fp = 1,23

fat ref = 1,00

Foc = 0,6308

fat obs = 1,00

Vb = R\$45.220,13

Valor unitário do Terreno

0

0

FALSO

0

VERDADEIRO

0

0

0

0 Fator de profundidade =

1,577287066 Fator de testada =

0 Fator de área =

Fator de topografia =

0

1

0

1,0000

1,0000

1,0456

1,0000

Vut = R\$3.761,19 /m2

Valor unitário homogeneizado

Vuh = R\$3.790,52 /m2

ELEMENTO 3

HOMOGENEIZAÇÃO

Setor / Quadra -

027/064

ACA
h



Endereço - Rua Hipódromo, 1662 nov/14

Benfeitorias - Térrea recuado, acostada as divisas laterais com 2 dormts.

Fonte-fone-contato SG Imóveis - 2157 4604 - Sra. Silvana

Pad. construt.- Econômico "c" Idade aparente. (anos) - 50

Á.cons (m2) = 45,00 Zona - MO ZM-3b/14

Área Terreno - 87,50 m2 Fp (m) = 3,50

Preço atualizado - R\$380.000,00 Pe (m) = 25,00

Oferta(1)/venda(0)= 1 Índice fiscal local (lfe1) = R\$513,00

Outras Frentes(m) lfe2 =

Valor pesquisa = R\$ 380.000,00 lfe3 =

Valor das benfeitorias

fp = 0,91

fat ref = 1,00

Foc = 0,5052

fat obs = 1,00

Vb = R\$24.260,17

Valor unitário do Terreno

0 0 0 0

0 VERDADEIRO 1 0

FALSO 0 0 0

0 0 Fator de profundidade = 1,0000

VERDADEIRO 1,428571429 Fator de testada = 1,0000

0 0 Fator de área = 1,0456

Fator de topografia = 1,0000

Vut = R\$3.796,90 /m2

Valor unitário homogeneizado

Vuh = R\$3.826,51 /m2

485
k

ELEMENTO 4

HOMOGENEIZAÇÃO

Setor / Quadra -

027/064



Endereço - Rua Hiódromo, 1650
 Benfeitorias - Sobrado com 3 pavimentos (terraço superior)
 Fonte-fone-contato LUCA Imóveis - 2693 2261 - Sr. Luis
 Pad. construt.- Econômico "c" Idade aparente. (anos) - 30
 Á.cons (m2) = 250,00 Zona - MO ZM-3b/14
 Área Terreno - 108,00 m2 Fp (m) = 4,00
 Preço - R\$850.000,00 Pe (m) = 27,00
 Oferta(1)/venda(0)= 1 Índice fiscal local (Ife1) = R\$513,00
 Outras Frentes(m) Ife2 =
 Valor pesquisa = R\$ 850.000,00 Ife3 =

nov/14

Valor das benfeitorias

fp = 0,91 Foc = 0,7396
 fat ref = 1,00 fat obs = 1,00

Vb = R\$197.312,63

Valor unitário do Terreno

0	0	0	0
0	VERDADEIRO	1	0
FALSO	0	0	0
0	0 Fator de profundidade =	1,0000	
VERDADEIRO	1,25 Fator de testada =	1,0000	
0	0 Fator de área =	1,0297	
	Fator de topografia =	1,0000	

Vut = R\$5.412,48 /m2

Valor unitário homogeneizado

Vuh = R\$5.454,68 /m2

ELEMENTO 5

HOMOGENEIZAÇÃO

Setor / Quadra -

070/164

466

v



Endereço - Rua Hipódromo, 1537
 Benfeitorias - Sobrado em vila de 4 casas, com 3 dorms e demais dependências.
 Fonte-fone-contato LUCA Imóveis - 2693 2261 - Sr. Luis
 Pad. construt.- Econômico "c" Idade aparente. (anos) - 35
 Á.cons (m2) = 120,00 Zona - MO ZM-3b/14
 Área Terreno - 126,00 m2 Fp (m) = 4,50
 Preço - R\$440.000,00 Pe (m) = 28,00
 Oferta(1)/venda(0)= 1 Índice fiscal local (lfe1) = R\$521,00
 Outras Frentes(m) lfe2 =
 Valor pesquisa = R\$ 440.000,00 lfe3 =

nov/14

Valor das benfeitorias

fp = 0,91 Foc = 0,6308
 fat ref = 1,00 fat obs = 1,00

Vb = R\$80.777,59

Valor unitário do Terreno

0	0	0	0
0	VERDADEIRO	1	0
FALSO	0	0	0
0	0 Fator de profundidade =	1,0000	
VERDADEIRO	1,111111111 Fator de testada =	1,0000	
0	0 Fator de área =	0,9984	
	Fator de acesso =	1,1111	

Vut = R\$2.775,29 /m2

Valor unitário homogeneizado

Vuh = R\$2.753,98 /m2



Endereço - Rua Almirante Brasil, 609
 Benfeitorias - Sobrado com 2 dosmitórios e demais dependências.
 Fonte-fone-contato APRESS Imóveis - 2020 8499 - Sr. Richard
 Pad. construt.- Simples "c" Idade aparente. (anos) - 30
 Á.cons (m2) = 90,00 Zona - MO ZM-3b/14
 Área Terreno - 80,00 m2 Fp (m) = 8,00
 Preço atualizado - R\$420.000,00 Pe (m) = 25,00
 Oferta(1)/venda(0)= 1 Índice fiscal local (lfe1) = R\$495,00
 Outras Frentes(m) lfe2 =
 Valor pesquisa = R\$ 420.000,00 lfe3 =

nov/14

Valor das benfeitorias

fp = 1,23
 fat ref = 1,00

Foc = 0,7396
 fat obs = 1,00

Vb = R\$95.435,41

Valor unitário do Terreno

0	0	0	0	0
0	VERDADEIRO	0	1	0
FALSO		0	0	0
0		0	Fator de profundidde =	1,0000
VERDADEIRO		0,625	Fator de testada =	1,0000
0		0	Fator de área =	1,0456
			Fator de topografia =	1,0000

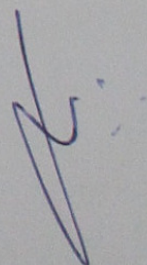
Vut = R\$3.693,12 /m2

Valor unitário homogeneizado

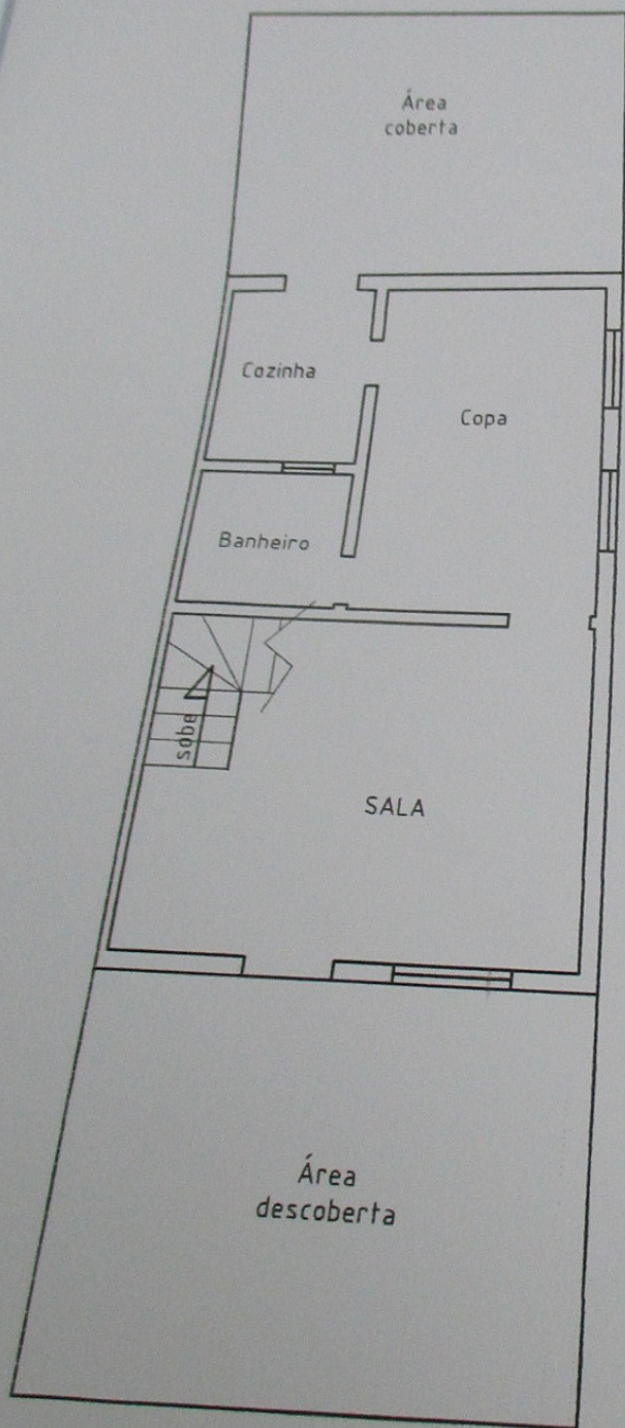
Vuh = R\$3.857,26 /m2

A N E X O I I

CROQUI DO IMÓVEL OBJETO



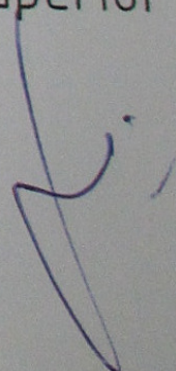
CROQUI DO IMÓVEL



Piso Térreo

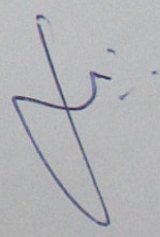


Piso Superior



A N E X O I I I

DADOS DO CADASTRO DA MUNICIPALIDADE



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 027.067.0033-5

Endereço do Imóvel:

TARINA CORTEZ, 195
CASA CEP 03162-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

TARINA CORTEZ, 195
CASA CEP 03162-070

Contribuinte(s):

056.164.658-95 DECIO NUNCIATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	70	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	70		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	82	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	50	Uso: residência	
Valor da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	606,00
Construção:	792,00

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

Área incorporada:	42.592,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	40.915,00
Valor de cálculo do IPTU:	83.507,00

Reservado 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 2014.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/02/2015, em

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

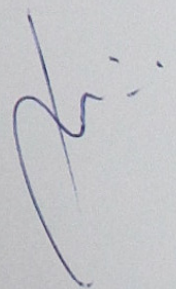
Data de Emissão: 11/11/2014

Número do Documento: 2.2014.000551528-7

Emitente: CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.776.958-10)

A N E X O I V

E-MAIL ENVIADO, COMUNICANDO A DATA
E HORA DA VISTORIA





Cesar Carlos Stefanos Cesar <cesar.stefanes@gmail.com>

473
K

Aviso de Vistoria - Processo 0066388-19.1999 - 3ª V C Santana

1 mensagem

Cesar Carlos Stefanos Cesar <cesar.stefanes@gmail.com>
Para: ferreira2.adv@uol.com.br, smar@adv.oabsp.org.br

10 de novembro de 2014 10:46

Processo 0066388-19.1999 - Execução
3ª Vara Cível - Santana - São Paulo

Requerente - GUIDO MALTAGLIATI
Requerido - MEIRE LOPES e outro(s)

Prezado Doutores,

Cesar Carlos Stefanos, perito nomeado nos autos do processo supra, em atenção às determinações do artigo 431-A do CPC, vem comunicar a V. Sas. a vistoria ao imóvel objeto e início dos trabalhos, conforme a seguir:

Data da vistoria - 14/11/14 - Sexta-feira

Início dos trabalhos - 10:00 horas no local

Local - Rua Catarina Cortez, 195 - esquina Rua Itajai
Mooca - São Paulo

Atenciosamente,

Eng. Cesar Carlos Stefanos
Perito Judicial
Fones - (11) 99742 5801 / 2233 2084

**FAVOR ACUSAR RECEBIMENTO E INFORMAR
PARTES E ASSISTENTES INDICADOS**