

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR, LUIZ RENATO BARIANI PERES, JUÍZ DE DIREITO DO 1º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA/SP.

Processo nº	4000738-45.2013.8.26.0007
Interessados	Conjunto Residencial São Marcos x Yara Felix

TERMO DE ENCAMINHAMENTO


KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS, Creci 68.392, perito nomeado nos autos em epígrafe, vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel descrito na matrícula 108.731 e suas benfeitorias, cujo valor global aproximado é de **R\$ 139.341,34 (cento e trinta e nove mil trezentos e quarenta e um reais e trinta e quatro centavos)**.

Fazem parte do trabalho o Anexo I, II e III – Tabela de Ross Heidecke, Capa da Publicação da revista Pini e cópia da página 60, cópia do email com nomeação E email de convocação dos advogados e assistentes técnicos para vistoria prévia.

Finalmente, requer de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento honorários previamente depositados, colocando-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos,
P. Deferimento

São Paulo, 17 de agosto de 2017.


KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci 68.392
RG 22.093.223.2
CPF 128.273.578-01

	4000738-45.2013.8.26.0007
Interessados:	Conjunto Residencial São Marcos x Yara Felix
IA - Imóvel em Avaliação	Rua São José de Masamedes, 724 – apto 44 – 4º andar – bloco b
R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua São José de Massamedes, 496
R ₂ - Imóvel Referencial II	Rua São José de Massamedes, 724
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Otelo Augusto Ribeiro, 1222

1 – LOCALIZAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	IP
1.1 - Meio de quadra	X	X	X	X	100*
1.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes					120
1.3 - De esquina					110
1.4 - Com 2 esquinas					130

2 – NATUREZA TERRENO

	IA	R1	R2	R3	IP
2.1 – Seco	X	X	X	X	100*
2.2 - Alagadiço					070
2.3 - Brejoso					060
2.4 - Sujeito a enchentes					050

3 – TOPOGRAFIA**3.1 – Inclinado para o fundo**

	IA	R1	R2	R3	IP
3.1.1 - Até 0,50m					080
3.1.2 - Superior a 0,50m					070
3.1.3 - Superior a 1,50m					060

3.2 – Plano

	IA	R1	R2	R3	IP
3.2.1 - Nível do logradouro					100*
3.2.2 - Abaixo até 0,50m					090
3.2.3 - De 0,50 a 1,00m					080
3.2.4 - Superior a 1,00m					070

3.3 – Acima do Logradouro

	IA	R1	R2	R3	IP
3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m					110
3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m	X	X	X	X	100
3.3.3 - Superior a 1,50m					090

4 – REDE DE ÁGUA

	IA	R1	R2	R3	IP
4.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	100*
4.2 - Há rede dentro de 100m					090
4.3 - Há rede entre 100 a 300m					080
4.4 - Há poço / cisterna					080
4.5 - Não há rede / poço					060

5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

	IA	R1	R2	R3	IP
5.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	100*
5.2 - Há rede sem luz					090
5.3 - Há rede c/ luz acima de 100m					080
5.4 - Não há rede próxima					070

6 – PAVIMENTAÇÃO

	IA	R1	R2	R3	IP
6.1 – Asfalto	X	X	X	X	100*
6.2 - Paralelepípedo / Bloquet					090
6.3 - Cascalho					080
6.4 - Terra					070

7 – REDE DE ESGOTO

	IA	R1	R2	R3	IP
7.1 - Há em frente	X	X	X	X	100*
7.2 - Há nos próximos 100m					080
7.3 - Há superior a 100m					070
7.4 - Não há					060

8 – CALCADA / PASSEIO

	IA	R1	R2	R3	IP
8.1 - Existe em boas condições	X	X	X	X	100*
8.2 - Existe em más condições					090
8.3 - Não existe					080

9 – REDE TELEFÔNICA FIXA

	IA	R1	R2	R3	IP
9.1 - Existe disponível	X	X	X	X	100*
9.2 - Existe não disponível					090
9.3 - Não existe					080

10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO

	IA	R1	R2	R3	IP
10.1 - Existe em frente	X		X		100*
10.2 - Disponível dentro de 100m		X		X	100
10.3 - Disponível dentro de 400m					080
10.4 - Disp. Sup. a 500m/não tem					070

11 – ESCADA / ELEVADORES

	IA	R1	R2	R3	IP
11.1 – Somente Escadas	X	X	X	X	070
11.2 – Único Elevador					090
11.3 – Social e Serviço					100*
11.4 – Três Elevadores					110
11.5 – Quatro Elevadores ou +					120

12 – GARAGEM

	IA	R1	R2	R3	IP
12.1 – Não Tem					080
12.2 – 1 Vaga	X	X	X	X	100*
12.3 – 2 Vagas					120
12.4 – 3 ou mais vagas					130
12.5 – 3 ou mais e para visitantes					140

13 – AR-CONDICIONADO

	IA	R1	R2	R3	IP
13.1 – Não Tem	X	X	X	X	090
13.2 – Existe Instal. Individual					100*
13.3 – Existe Central					110

14 – NÍVEL DE SEGURANÇA

	IA	R1	R2	R3	IP
14.1 – Portaria	X	X	X	X	090
14.2 – Portaria com câmeras					100*
14.3 – Portaria/Câmeras/Catracas					115
14.4 – Sistemas Sofisticados					125

15 – ARQUITETURA

	IA	R1	R2	R3	IP
15.1 – Sem Nenhum Apelo	X		X		090
15.2 – Normal / Usual		X		X	100*
15.3 – Projeto Diferenciado					120
15.4 – Espetacular					130

16 – PAISAGISMO

	IA	R1	R2	R3	IP
16.1 – Não Possui	X		X	X	080
16.2 – Possui		X			090
16.3 – Possui / Bem cuidado					100*
16.4 – Possui Jardim / Bosque					120

17 – Playground/Lazer/Heliporto

	IA	R1	R2	R3	IP
17.1 – Não Possui	X	X	X	X	090
17.2 – Lazer Modesto					100*
17.3 – Lazer Completo					110
17.4 – Lazer acima completo					120
17.5 – Lazer Completo/Heliporto					130

18 – ÁREA VERDE EXISTENTE

	IA	R1	R2	R3	IP
18.1 – Não Possui	X	X	X	X	090
18.2 – Possui até 10% do terreno					100*
18.3 – Possui até 20% do terreno					110
18.4 – Possui até 30% do terreno					120
18.5 – Mais de 30% e c/ bosques					130

19 – Fração do Terreno / Escrit.

	IA	R1	R2	R3	IP
19.1 – Até 1%	X	X	X	X	100*
19.2 – Até 2%					110
19.3 – Até 3%					120
19.4 – Superior a 3%					130

20 – GERADOR PRÓPRIO

	IA	R1	R2	R3	IP
20.1 – Não Possui	X	X	X	X	090
20.2 – Possui					100*

21 – GÁS

	IA	R1	R2	R3	IP
21.1 – Gasoduto					110
21.2 – G.L.P.	X	X	X	X	100*

22 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Torre)

	IA	R1	R2	R3	IP
22.1 – Novo					120
22.2 – Bom	X	X	X	X	110
22.3 – Regular					100*
22.4 – Ruim					080

Continua no Anexo I/B

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%	
	IA	R ₁	R ₂	R ₃		
23.1 – Nobre					IA	2000
23.2 – Comercial					R ₁	2120
23.3 – Popular	X	X	X	X	R ₂	2000
23.4 – Pobre					R ₃	2110
23.5 – Ruim						


24 – VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO = R\$ 3.500,00

PADRÃO	Valor do m ²	FONTES	
Baixo	R\$ 1.266,63	X	Revista Construção / PINI
Médio	R\$ -----		Jornal “O Estado de São Paulo” (anúncios)
Alto	R\$ -----	X	Negócios Ofertados
	R\$ -----		Negócios Realizados

25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDEKE	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²	Conservação e uso (unidade)	Valor Global (R\$)	Valor m ² (R\$)	
IA		43		C-30			30
R ₁		45		C-05	165.000,00	3.666,00	05
R ₂		43		C-30	165.000,00	3.837,00	30
R ₃		53		C-30	159.000,00	3.000,00	30

NOTA: Considerando detalhes observados quando da vistoria, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no *Anexo II*, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

São Paulo, 17 de agosto de 2017

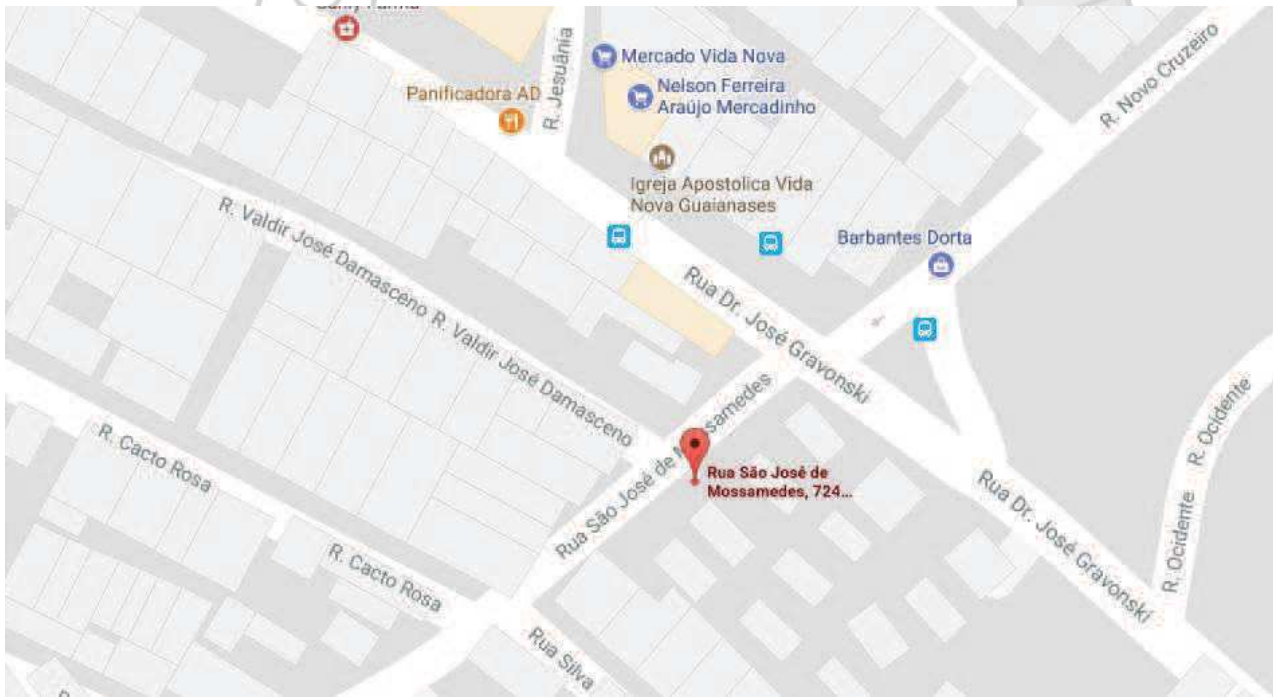

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
 Creci 68.392
 RG 22.093.223.2
 CPF 128.273.578-01

Interessados:	4000738-45.2013.8.26.0007
IA - Imóvel em Avaliação	Rua São José de Massamedes, 724 – apto 44 – 4º andar – bloco b
R₁ - Imóvel Referencial I	Rua São José de Massamedes, 496
R₂ - Imóvel Referencial II	Rua São José de Massamedes, 724
R₃ - Imóvel Referencial III	Rua Otelo Augusto Ribeiro, 1222

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

- a) Trata-se de Avaliação Técnica, para satisfazer pretensão do processo acima discriminado para identificar seu valor real de mercado;
- b) Vistoria prejudicada pelo não comparecimento dos patronos do requerido, e por não haver ninguém no imóvel no horário marcado, contato realizado por email endereçado para ambos os patronos comunicando data e horário de vistoria estando presente apenas o representante da autora, Sr. Alexandre Santos. Contudo, a avaliação é totalmente possível uma vez que na região existe uma quantidade satisfatória de imóveis à venda e de características semelhantes conforme preconiza a NBR 14653/2 da ABNT;
- c) Dos documentos, servi-me de cópia da matrícula nº 108.731 do Sétimo Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP fls 54/57, não foi solicitado a este signatário que procedesse uma análise documental mais detalhada do referido imóvel, também não foram apresentados quesitos suplementares;
- d) Croqui da localização;



Croqui obtido através do sitio Google Maps.

e) Fotos do IA;



Foto 01 – Vista do condomínio



Foto 02 – Lado direito do logradouro



Foto 03 – Lado esquerdo do logradouro

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, obter imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme o demonstrado no ANEXO I adotaremos neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R₁

Anuncio: Yamakawa Imóveis - Cod. AP5183

Telefone: (11) 4369-2404

Endereço do imóvel: Rua São José de Massamedes, 496

Condomínio R\$ 160,00

À Venda por R\$ 165.000,00

Apartamento medindo 45m²

valor por m² R\$ 3.666,00

VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-lajeado-zona-este-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS16500...>

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45 m² por R\$ 165.000

Rua São José de Massamedes, 496 - Lajeado, São Paulo - SP COD. AP5183

1 de 8

YAMAKAWA

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 165.000

2 quartos

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **YAMAKAWA Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AP5183**.

(11) 4369-2404

Olá, tenho Interesse neste imóvel:
Apartamento, 45 m², 2 quartos, Rua São José de Massamedes, 496, Venda, R\$ 165000. Aguardo o contato.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você concorda com os **Termos de Uso, Política de Privacidade** e recebimento de sugestões de imóveis.

Foto 04 – Anuncio

Imóvel Referencial II - R₂

Anunciado na Imobiliária Crismar Imóveis Código: AP 0277

Telefone: (11) 2072-4536 / 2074-5416

Endereço do imóvel: Rua São José de Massamedes, 724

Condomínio: R\$ 225,00

À Venda por R\$ 165.000,00

Apartamento medindo 43m² Que tem seu m² de R\$ 3.837,00

Resolva se vivo, fácil! 4000738-45.2072.8.26 x Apartamento na Rua S... x

VivaReal Internet LTDA - [BR] | https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-guaitanes-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-43m2-venha-est-15000-ld-945822357... x

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Leste > Guaitanes > Rua São José de Massamedes

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 43 m² por R\$ 165.000

Rua São José de Massamedes - Guaitanes, São Paulo - SP COO: AP0277

PREÇO DE COMPRA
\$ R\$ 165.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
43m² (rs 2.837/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

11 de 13 "

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

1 de 4

19852 27/08/2017

ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Fale agora com o anunciante

Adigir para o anunciante da Crismar Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP0277

(11) 2072-4536

(11) 2074-5416

Ola, tenho interesse neste imóvel! Apartamento, 43 m², 2 quartos, Rua São José de Massamedes, Venda, SP. Telefone. Aguardo o contato.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou Whatsapp

CONFIRMAR ANUNCIANTE

AO ENVIAR, VOCÊ CONCORDA COM OS TERMOS DE USO, POLÍTICA DE PRIVACIDADE E RECEBIMENTO DE SUGESTÕES DE IMÓVEIS.

19852 27/08/2017

Foto 05 – Anúncio

Imóvel Referencial III - R3

Anunciado na Imobiliária DF Casa Imóveis

Telefone: (11) 3571-6696

Endereço do imóvel: Rua Otelo Augusto Ribeiro

Condomínio: R\$ 180,00

À Venda por R\$ 159.000,00


Apartamento medindo 53m²

Que tem seu m² de R\$ 3.000,00

INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRAR > APARTAMENTOS À VENDA EM SÃO PAULO SP > ZONA LESTE > GUANANZES > APARTAMENTO IM073248289

★ VOLTAR PARA A BUSCA

Fotos **Video**



20 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Otelo Augusto Ribeiro
Guanazes, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 159.000
Simular financiamento

2 QUARTOS 53 ÁREA ÚTIL (M²) 53 ÁREA TOTAL (M²) 1 VAGA

VALOR 00 M² R\$ 3.000 COMPROMISSO R\$ 180

OUTRAS INFORMAÇÕES
Código oferta no anúncio anterior: AP3293;
Código oferta no site ZAP: IM073248289
Atualizado ontem

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP:

(11) 3571-6696

Nome

Email

DDD

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 159.000 Guanazes - Sao Paulo, SP na imobiliária DF Casa Imóveis

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por email

Limpar

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Foto 06 – Anuncio

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a METODOLOGIA adotada, optaremos por encontrar as MÉDIAS desses dados entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS e aplicar a HOMOGENEIZAÇÃO dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado *Imóvel Paradigma* (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide *Anexo I* - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2000	2200 pontos = 100%	90,90
R ₁	2120		96,36
R ₂	2000		90,90
R ₃	2110		95,90

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

Representativa % :

$$R^1 96,36 + R^2 90,90 + R^3 95,90 \div 3 =$$

94,38 % Repres. Média

R\$/m² área útil apto:

$$R^1 3.666,00 + R^2 3.337,00 + R^3 3.000,00 \div 3 =$$

R\$ 3.334,33 médio/m²

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$(R\$ médio/m^2) 3.334,33 \div (% Respres. Média) 97,87 \% =$$

R\$ 3.532,87 (=100%)

Se o IA corresponde a 90,90 % quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 3.532,87**, então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel**

Avaliando (IA) é equivalente a:

$$(valor do m^2 do IP) R\$ 3532,87$$

$$\times (% Repres. do IA) 90,90 \% = R\$ 3.211,37 /m^2 do IA$$

Que multiplicado pelo total de área que o IA possui, que é de 43,39 m², dá-nos seu valor global aproximado de

R\$ 139.341,34 (cento e trinta e nove mil trezentos e quarenta e um reais e trinta e quatro centavos).

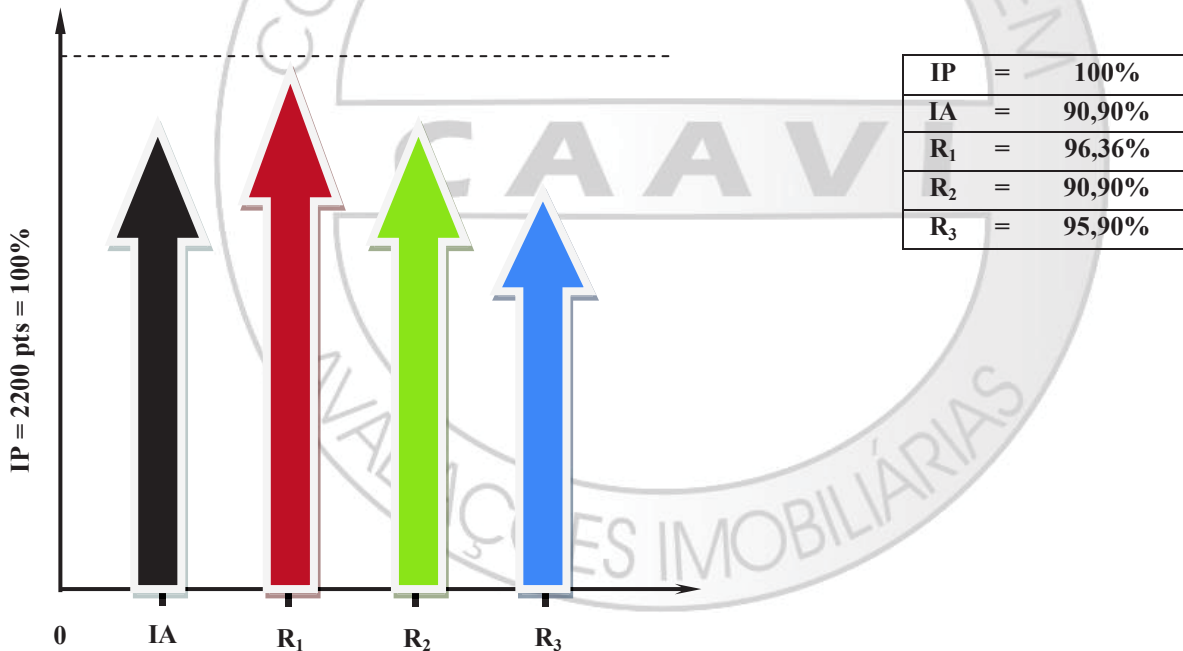
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor / m ² (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condom.}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	225,00	3.211,37	139.341,00	0,16
R ₁	160,00	3.666,66	165.000,00	0,09
R ₂	225,00	3.837,00	165.000,00	0,13
R ₃	180,00	3.000,00	159.000,00	0,11

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Trata-se de um imóvel localizado em uma região popular e comercial, com comércio diversificado apresentando lojas de materiais de construção, padaria, mercadinho, escolas e grande movimento de pedestres.

Condomínio bem administrado demonstrando boa conservação geral, motivos pelo qual não acrescento nem deprecio os números encontrados tecnicamente.

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuiriam para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$ 146.308,40

R\$ 139.341,34

Variável de - 5% = R\$ 132.374,27

São Paulo, 17 de agosto de 2017


KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS

CreCI 68.392

RG 22.093.223.2

CPF 128.273.578-01

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil	
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 = Reformas de Grande Porte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL C. FERREDES ZAVALA pelo RCD. RCD nº 60.519/2018 às 11:08, sob o número WJMJ18416419990. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4008298-43.2018.8.26.0000 e código 8866573.

www.construcomercado.com.br

Nº 193 ANO 70 AGOSTO 2017 R\$ 64,00

CONSTRUÇÃO

MERCADO NEGÓCIOS DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

PINI



DISTRATOS

Aumento do número de dissoluções de contratos faz setor endurecer as regras para a venda de novas unidades

Infraestrutura urbana

pág. 41

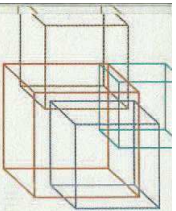
Complexo viário

Ponte de Ribeirão Preto, no interior de São Paulo, projetado para substituir a antiga rotatória Waldo Adalberto da Silveira, que é capaz de suportar o tráfego diário de 160 mil veículos.

Soluções Técnicas

Ponte localizada no Bairro do Panambý, em São Paulo, recebe venoziz impermeabilizante à base de água e monocomponente, que tem como maior característica a antipirichação.

ESPECIAL
Sistemas de cobertura
pág. 32



ÍNDICES E CUSTOS

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

A partir da edição nº 32, todos os organismos participantes do Custo Unitário PINI foram reformulados de acordo com a base de dados do livro TQPO – Tabelas de Composições de Preços para Orçamento, edição nº12

Mês de referência: Junho/17

USO DE EDIFICAÇÃO	SÃO PAULO - R\$/M²			RIO DE JANEIRO - R\$/M²			ESPIRITO SANTO - R\$/M²		
	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA
HABITACIONAL									
Residência padrão fino (1)	2.155,43	1.257,67	897,76	2.146,46	1.214,40	932,06	1.865,10	1.180,01	685,08
Sobrado padrão médio (2)	1.640,46	875,10	765,36	1.634,55	839,55	795,06	1.392,19	809,45	589,74
Residência térrea padrão popular (3)	1.297,27	727,68	569,59	1.338,63	748,17	590,46	1.141,29	709,21	492,08
Sobrado padrão popular (11)	1.457,07	778,94	678,13	1.454,67	754,17	700,50	1.221,69	713,17	508,52
Prédio com elevador fino (4)	1.779,51	1.027,28	702,03	1.691,78	959,18	732,60	1.442,68	894,33	548,35
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.518,13	955,28	562,85	1.526,26	940,58	585,68	1.363,13	932,98	430,15
Prédio com elevador médio (10)	1.690,93	831,17	859,76	1.685,64	789,71	895,93	1.426,97	763,22	663,75
Prédio sem elevador médio (5)	1.465,53	820,30	645,23	1.517,37	844,87	672,50	1.301,90	809,06	492,84
Prédio sem elevador popular (6)	1.266,63	619,83	646,80	1.275,47	605,02	670,44	1.044,71	554,99	489,72
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.793,59	967,75	825,85	1.736,29	1.006,47	729,82	1.484,45	940,33	544,13
Prédio sem elevador médio (8)	1.785,29	1.085,47	699,81	1.788,07	928,17	859,90	1.548,67	912,39	636,77
Clinica veterinária (14)	1.663,55	981,25	682,30	1.632,16	928,60	703,56	1.431,03	928,27	502,76
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.501,16	1.022,66	478,50	1.485,01	994,93	490,08	1.315,23	949,48	365,76
USO DE EDIFICAÇÃO									
		MINUS GERAIS - R\$/M²			DISTRITO FEDERAL - R\$/M²			GOIÁS - R\$/M² (*)	
HABITACIONAL									
Residência padrão fino (1)	1.963,80	1.228,12	755,69	1.978,91	1.226,98	751,93	1.869,11	1.192,91	676,20
Sobrado padrão médio (2)	1.440,77	798,48	642,29	1.468,67	830,06	638,60	1.343,67	766,91	576,76
Residência térrea padrão popular (3)	1.140,39	663,71	476,68	1.262,05	787,05	475,00	1.086,37	656,56	429,81
Sobrado padrão popular (11)	1.240,41	674,65	565,76	1.306,86	746,18	560,68	1.189,46	682,76	506,70
Prédio com elevador fino (4)	1.475,94	823,24	602,60	1.593,04	983,04	599,99	1.518,32	979,12	539,20
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.384,06	900,47	483,59	1.473,80	996,56	477,24	1.406,42	979,22	425,50
Prédio com elevador médio (10)	1.461,25	734,23	727,02	1.541,02	816,05	724,97	1.431,05	778,26	653,24
Prédio sem elevador médio (5)	1.341,96	792,44	549,52	1.401,17	858,97	542,20	1.315,39	829,89	485,50
Prédio sem elevador popular (6)	1.092,36	552,50	539,87	1.149,69	609,80	539,89	1.079,26	589,79	489,47
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.589,27	887,74	701,53	1.587,33	889,51	667,81	1.486,13	856,22	629,91
Prédio sem elevador médio (8)	1.577,04	938,72	596,33	1.612,31	1.022,99	594,32	1.525,20	991,90	533,20
Clinica veterinária (14)	1.499,92	941,44	558,48	1.458,46	904,46	554,00	1.350,47	923,83	506,64
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.252,10	853,50	398,60	1.350,77	950,23	400,54	1.244,92	883,64	361,28
USO DE EDIFICAÇÃO									
		MATO GROSSO DO SUL - R\$/M²			MATO GROSSO - R\$/M²			PARANÁ - R\$/M² (*)	
HABITACIONAL									
Residência padrão fino (1)	1.792,80	1.145,14	647,66	1.865,81	1.144,59	721,22	1.926,90	1.074,95	651,95
Sobrado padrão médio (2)	1.390,57	840,47	530,37	1.479,67	867,92	611,75	1.472,50	746,85	525,34
Residência térrea padrão popular (3)	1.088,76	679,49	409,27	1.201,44	745,17	456,27	1.159,59	619,26	410,68
Sobrado padrão popular (11)	1.193,01	711,69	481,32	1.304,83	769,00	535,83	1.295,17	651,01	444,16
Prédio com elevador fino (4)	1.472,23	956,99	615,24	1.515,47	940,76	574,72	1.471,80	799,88	671,92
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.359,86	958,93	400,93	1.452,30	999,47	452,83	1.371,16	831,71	540,45
Prédio com elevador médio (10)	1.413,80	791,22	622,58	1.506,98	813,13	683,85	1.524,30	705,45	818,85
Prédio sem elevador médio (5)	1.288,36	828,68	459,68	1.377,72	860,89	516,83	1.334,97	714,19	620,78
Prédio sem elevador popular (6)	1.058,38	597,36	466,02	1.119,64	603,71	515,93	1.144,29	531,06	613,22
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.542,34	944,08	598,26	1.638,62	971,99	666,63	1.511,44	724,39	787,05
Prédio sem elevador médio (8)	1.510,55	1.000,95	509,59	1.570,99	1.001,13	669,86	1.536,56	867,22	669,34
Clinica veterinária (14)	1.439,70	956,15	483,55	1.500,88	962,76	537,82	1.518,07	871,87	646,20
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.355,92	1.007,91	348,00	1.377,11	988,44	388,67	1.282,12	832,72	449,40
USO DE EDIFICAÇÃO									
		SANTA CATARINA - R\$/M²			RIO GRANDE DO SUL - R\$/M²			AMAZONAS - R\$/M² (*)	
HABITACIONAL									
Residência padrão fino (1)	1.941,61	1.025,65	915,95	1.825,55	1.077,64	747,71	1.924,13	1.250,78	673,36
Sobrado padrão médio (2)	1.433,13	652,51	780,62	1.330,55	697,93	637,63	1.384,84	811,02	573,82
Residência térrea padrão popular (3)	1.159,45	589,34	577,11	1.108,46	629,36	474,09	1.175,36	746,17	429,20
Sobrado padrão popular (11)	1.278,98	585,25	663,73	1.213,78	653,98	559,80	1.199,52	793,40	506,12
Prédio com elevador fino (4)	1.681,31	821,31	727,20	1.402,76	806,12	596,64	1.428,14	895,02	553,12
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.434,70	830,86	583,84	1.327,70	855,34	472,64	1.405,29	982,82	422,47
Prédio com elevador médio (10)	1.534,21	670,88	883,33	1.404,62	680,77	723,86	1.432,66	783,28	649,38
Prédio sem elevador médio (5)	1.402,45	731,51	670,94	1.304,92	765,94	538,98	1.316,04	829,26	486,78
Prédio sem elevador popular (6)	1.166,69	507,13	659,56	1.090,75	551,64	539,12	1.129,05	638,84	490,20
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.661,10	813,01	848,09	1.512,49	819,67	697,82	1.559,21	937,35	621,85
Prédio sem elevador médio (8)	1.584,63	881,64	722,99	1.481,74	889,96	591,78	1.535,65	1.006,65	527,00
Clinica veterinária (14)	1.476,25	781,08	695,17	1.399,16	837,05	562,11	1.499,03	982,21	508,27
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.339,74	860,32	479,42	1.253,43	854,18	399,25	1.377,25	1.017,38	359,87

60 - CONSTRUÇÃO MERCADO 193 - AGOSTO 2017

21/08/2017

PROCESSO Nº 4000738-45.2013.8.26.0007 - kcerqueira@uol.com.br - UOL Mail



PROCESSO Nº 4000738-45.2013.8.26.0007

De: FÁBIO LUIS GARMASSI LOMBARDI

Para: kcerqueira@uol.com.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: PROCESSO Nº 4000738-45.2013.8.26.0007

Data: 24/02/2017 12:33

Image001.png 6.62 KB

4000738-45.2013.pdf 65.34 KB

POR FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA E-MAIL.

Boa tarde

Ilustríssimo(a) Senhor(a)

PERITO - KLEBER

Pelo presente, conforme Despacho de fls 80 , do M.M. Juiz de Direito, fica vossa senhoria intimado da nomeação, bem como, realização da avaliação no prazo de 20 dias.



FÁBIO LUIS C. LOMBARDI

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível

Avenida Pires do Rio, 3915 - Jardim Norma - São Paulo/SP - CEP: 08240-005

Tel: (11) 2051-8680 - Ramal 8002/8003

E-mail: fidombardi@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e entendimento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que dese tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

**Pericia Processo 4000738-45.2013.8.26.007/01 Itaquera****De:** kcerqueira**Para:** mario@fonsi.com.br , advdecastro@uol.com.br , adv-mg@uol.com.br**Cópia:****Cópia oculta:****Assunto:** Pericia Processo 4000738-45.2013.8.26.007/01 Itaquera**Data:** 27/03/2017 18:12

Prezados Doutores,

Processo: 4000738-45.2013.8.26.007/01

Exequente: Conjunto Residencial São Marcos

Executado: Yara Felix Vieira

Na qualidade de Perito nomeado às fls 80 do processo em epígrafe e em atendimento ao CPC em seu artigo 466 § 2º, comunico que realizaremos vistoria do imóvel penhorado conforme dados abaixo:

Rua São José de Massamedes, 724 - apto 44 - Bloco b**Data 03/04/2017
14:00 hs.**

Informo ainda que, na ocasião as partes poderão ser acompanhadas de seus assistentes técnicos.

Atenciosamente,

Kleber Cerqueira
(11) 4038-8018Rua Uruguai, 54 - Jd Santa Catarina
Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13231-060