

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - SP.

Processo nº 1012343-23.2014

Ação monitória

CESAR CARLOS STEFANES, infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos Autos do processo "**Monitória - Nota Promissória**", proposta por **ALEXANDRE MONTEIRO DOS SANTOS**, em desfavor de **JOSÉ ANTONIO LOPES FERREIRA**, 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 22
IV.	CONCLUSÃO	- folha 27
V.	ENCERRAMENTO	- folha 28

ANEXOS

ANEXO I.	Elementos para Método de Custo
ANEXO II.	Dados do cadastro na municipalidade
ANEXO III.	Vista Aérea dos Terrenos e Construções
ANEXO IV.	E-mail enviado comunicando data e hora da vistoria

I. C O N S I D E R A Ç Õ E S P R E L I M I N A R E S

O signatário foi honrado pela Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional I, Santana, São Paulo, Doutora Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, à folha 207 dos autos, como perito, para proceder à avaliação dos imóveis:

“Duas casas situadas na Rua Saguairú, sendo uma na frente, sob nº 316, antes s/nº, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 06 da quadra 32, da Vila Baruel, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 8,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 200,00 m²...”

*Matrícula nº 83.423 – 8º O.R. I. de São Paulo
Cadastro na municipalidade – 306.106.0040-8*

e

“Um terreno situado na Rua Onda Verde, constituído de parte do lote 10 na quadra 32, da Vila Baruel, no 23º Subdistrito – Casa Verde, medindo 2,00m de frente, por 12,50m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha; 14,80m do lado direito, tendo nos fundos 3,00m, encerrando a área de 34,10m²...”

*Matrícula nº 83.424 – 8º O.R. I. de São Paulo
Cadastro na municipalidade – 306.106.0040-8*

Não houve indicação de assistente técnico, para o acompanhamento dos trabalhos, nem foram formulados quesitos.

II. V I S T O R I A E F O T O S

A vistoria foi realizada no dia 10/10/2017, iniciando-se às 9h30min, no local. Os patronos, em atenção às determinações legais, foram cientificados da data e hora da vistoria através de e-mail enviado. Os trabalhos foram acompanhados pelo Requerido, Sr. José Antônio. O signatário logrou êxito em vistoriar apenas uma das 6 (seis) moradias do local, as demais, procedeu visualização externa ou parcial, devido a ausência de moradores.

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Os imóveis localizam-se à Rua Saquairú, 316, sendo que 03 (três) moradias são acessadas pelos fundos, pela Rua Onda Verde, nº 66 - 23º Subdistrito - Casa Verde, São Paulo. A quadra é complementada pelas ruas Mangaratú e Antônio Nascimento Moura. Tem cadastro junto à municipalidade de São Paulo sob nº 306.106.0040-8. Croqui da localização abaixo:



Zoneamento

O **zoneamento local**, de acordo com a Lei nº 13.885 de 25/08/2004, nos reporta a uma **Zona CV ZCP-b/04** (Zona de Centralidade Polar - b), conforme demonstrado abaixo:



Que estabelece:

Plano Regional Estratégico de Reaproveitamento Casa Verde - PRE - CV
 QUADRO nº 04 do Livro IV - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DENSIFICAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DENSIFICAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				REGRAS BÁSICAS (m)				
		ÁREA	VOLUME	ÁREA	COEF. DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÁX.	ÁREA MÁXIMA (m²)	ÁREA MÁXIMA (m²)	ÁREA MÁXIMA (m²)	FRONTE	PROFUNDIDADE MÁX. ALFARVA DA FRENTE (m)	PROFUNDIDADE MÁX. ALFARVA DA REARVA (m)	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-101	0,05	1,00	1,00	0,50	0,25	250 m²	10,00 m	3,00 m	3,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em todo o lote
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,05	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,05	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
	ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)
ZER - ALTA DENSIDADE		0,10	1,00	1,00	0,50	0,20	250 m²	10,00 m	12,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(H)	

Parâmetros do zoneamento (Lei 13.885/04):

Frente mínima do lote	= 10,00 metros
Taxa máxima de ocupação	= 0,70
Gabarito de altura máxima	= sem limite
Área mínima do lote	= 125m ²
Recuo de frente	= 5,00 metros
Recuo mín. fundos e laterais	=
"h" edificação > 6m - mínimo	3,00 metros
"h" edificação <= 6m - não exigido	
Coef. de aproveitamento	= 0,20 - 2,00 - 4,00

Descrição do local

A Rua Saguirú, na porção onde se localiza o imóvel objeto, apresenta-se em declive suave, asfaltada, com leito carroçável aproximado de 9,00 metros e calçadas de aproximadamente 1,50 metros de ambos os lados, tendo mão única na direção para veículos. Já a rua Onda Verde, é aproximadamente plana, possui leito carroçável com aproximadamente 10,00 metros e calçadas de um metro em ambos os lados. Observamos proximidade a vias arteriais importantes da zona norte de São Paulo, à ponte da Casa Verde e à Marginal Tietê; entorno com imóveis destinados a uso comercial, de característica diversa, e residencial, de padrão médio e inferiores, contando a região com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, TV a cabo. Observamos praças arborizadas, condução coletiva escolas e creches nas imediações.

2.2.1 - Terrenos

a) Terreno com frente para a Rua Saguirú

Observamos terreno regular, situados em meio de quadra, em aclive suave, medindo, segundo constante da matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, 8,00 metros de frente para a Rua Saguirú, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, somando área total de 200,00 metros quadrados.

b) Terreno com frente para a Rua Onda Verde

Trata-se de terreno, irregular, situado em meio de quadra, em declive acentuado, medindo 2,00 metros de frente, 12,50 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, de quem da rua olha, 14,80 metros do lado direito e 3,00 metros nos fundos, totalizando a área de 34,10 metros quadrados. Destina-se ao acesso às moradias da construção existente no terreno rua Saguirú.

2.2.2 - Benfeitorias

Observamos, a partir da Rua Saguirú, terreno murado, com fechamento frontal por portões metálicos, do lado esquerdo, para quem da rua olha, constatamos portão de acesso social a 03 (três) moradias, após, duas garagens, lado a lado. A construção, com três pavimentos, segundo informado no local, possui 06 (seis) moradias; 03 (três) acessadas pela Rua Saguirú; as demais, pela Rua Onda Verde.

2.2.3 - Valor Venal

O imóvel, segundo constante no cadastro da municipalidade, totaliza 285,00 metros quadrados de terreno, alcançando-se as duas matrículas, e área construída de 184,00 metros quadrados, tendo valor venal global de R\$ 437.397,00, para o ano de 2017.

2.3 - Descrição do Imóvel

O signatário logrou êxito em adentrar apenas em um dos imóveis, procedendo a visualização de apenas uma dependência do imóvel de fundos e, os demais, se apresentavam fechados quando da vistoria. As benfeitorias podem ser descritas conforme a seguir:

Garagem 1 - Possui piso em caco cerâmico na cor vermelha, rodapé como o piso, paredes a látex sobre massa desempenada. Observamos caixilho metálico basculante e porta metálica "de enrolar".

Garagem 2 - Possui piso em caco cerâmico na cor vermelha, rodapé como o piso, paredes a látex sobre massa desempenada. Observamos fechamento frontal por portões metálicos.

Corredor de entrada - Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) mesclado na cor bege, e paredes a látex sobre massa única.

Terraço - Possui piso cerâmico 20 x 15 (cm) mesclado nas cores bege e cinza, paredes da fachada revestidas por pastilhas 10 x 10 (cm) em tons de cinza e guardacorpo em alumínio.

Casa 1

Cozinha - Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) mesclado nas cores cinza e branco, paredes revestidas por azulejo 20 x 30 (cm) como o piso, teto à látex sobre massa única. Observamos caixilho basculante metálico e pia em aço inoxidável sobre gabinete em MDF.

Sala - Possui acabamento de piso como a cozinha, paredes e teto a látex sobre massa única. Observamos janela em alumínio anodizado natural e porta em madeira.

Dormitório - Possui acabamento como a sala, e caixilho em alumínio anodizado natural.

Banheiro 1 - Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) em tons de cinza, paredes revestidas por azulejo 20 x 30 (cm) mesclado na cor cinza, teto a látex sobre massa única. Observamos caixilho metálico basculante, pia em louça com coluna, bacia sanitária com, válvula de descarga e porta em madeira.

Área de serviço - Possui piso cerâmico, parte como observado no corredor e parte mesclado na cor salmão, parede hidráulica na área molhável revestida por azulejo 20 x 20 (cm) na cor cinza, as demais a látex sobre massa desempenada, cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira aparente e tanque para roupas duplo em material sintético sobre alvenaria.

Moradia superior - Observamos apenas a escada de acesso, com piso revestido em peças cerâmicas mescladas na cor salmão, rodapé como o piso corrimão metálico e porta de acesso metálica. Segundo informado no local, conta com dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

Moradia de fundos - Observamos apenas parte da cozinha, com piso cerâmico mesclado nas cores cinza e branco, paredes revestidas por azulejos 20 x 20 (cm) na cor bege e teto a látex sobre massa desempenada. Observamos caixilho metálico basculante e porta em madeira envernizada.

Moradias com acesso pela Rua onda Verde - Segundo informado pelo Sr. José Antônio, tratam-se de 03 (três) imóveis com acabamento, idade e conservação assemelhadas aos demais imóveis do terreno.

Da vistoria entende o signatário que o imóvel, 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 - Simples*, sendo balizada pelo valor médio do intervalo. *Tem idade aparente igual a real, de 37 anos, estado de conservação e obsolescência, segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, representado pela letra "f", afeito a um imóvel que demanda reparos simples a importantes. De medição expedida, entende o signatário que o imóvel tem área construída aproximada de 335,00m².*

2.4 - FOTOS

Para melhor demonstrar o imóvel o signatário colheu fotos, que passa a exibir e detalhar:



Foto 01) Vista da Rua Saguirú, em direção à Rua Antônio Nascimento Moura. Observar via asfaltada, em declive, A seta indica o imóvel objeto, na porção esquerda da foto.



Foto 02) Outra vista da Rua Saguirú, agora em direção à Rua Onda Verde. Observar ocupação horizontal, praça arborizada em frente ao imóvel.



Foto 03) Vista lateral da elevação da construção, que ocorre em 03 (três) níveis na porção frontal, contando ainda com piso adicional na porção de fundos.



Foto 04) Vista da fachada do imóvel pela Rua Sa-guairú onde, pelo corredor na porção esquerda, é possível acessar três, das seis moradias existentes.

Foto 05) Vista da garagem à direita do terreno, para quem da rua olha. Observar acabamento de piso e paredes e fechamento frontal por portões metálicos.



Foto 06) Vista da garagem na porção esquerda. Observar acabamento de piso, rodapé, paredes e teto, em foto colhida a partir do caixilho.



Foto 07) Vista do terraço frontal, sobre as garagens. Observar acabamento de piso, fachada e guardacorpo em alumínio.



Foto 08) Vista da cozinha. Observar acabamento de piso e paredes, caixilho basculante metálico, pia em aço inoxidável com cuba e tampo em material sintético, sobre gabinete em MDF.



Foto 09) Vista da sala. Observar acabamento de piso e paredes e caixilho em alumínio em alumínio anodizado natural.

Foto 10) Vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, pia com coluna em louça na cor branca e área de banho sem fechamento.





Foto 11) Vista do corredor em direção à área de serviço. Observar acabamento de piso e paredes, cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura em madeira aparente.



Foto 12) Vista da área de serviço. Observar acabamento de piso e paredes, tanque duplo em material sintético apoiado sobre alvenaria, parede hidráulica revestida por azulejos na área molhável.



Foto 13) Vista da escada de acesso e porta da moradia no piso superior. Observar acabamento de piso, rodapé, paredes e corrimão em alumínio anodizado polido.

Foto 14) Vista de parte da fachada do imóvel de fundos, com acesso ainda pela Rua Saguairú. Observar caixilho metálico de correr e fachada a látex sobre massa única.

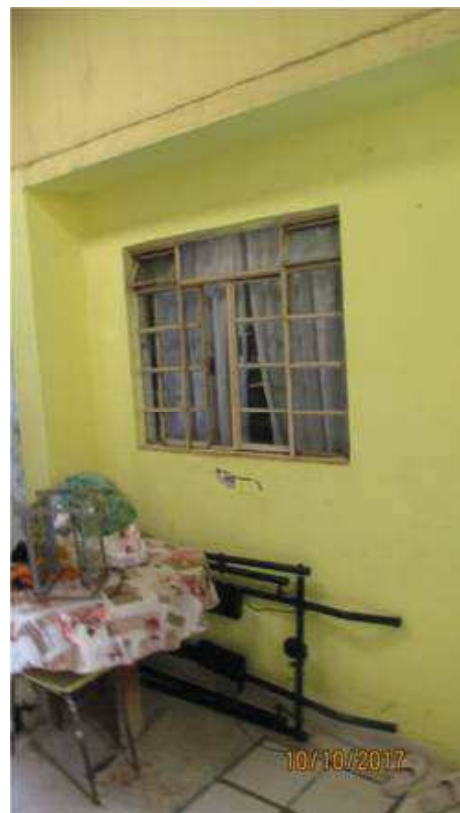




Foto 15) Vista da cozinha da moradia de fundos, única dependência que foi possível se visualizar. Observar acabamento de piso, paredes e teto.



Foto 16) Vista da rua Onda Verde, em direção à Rua Mangaratú. Observar ocupação horizontal. A seta indica a porção de terreno que complementa o imóvel objeto.



Foto 17) Outra vista da Rua Onda Verde, agora em direção à Rua Saguairú. A seta, novamente, indica a porção complementar do imóvel objeto.

Foto 18) Vista do corredor de acesso a, segundo informado, 03 (três) moradias, com largura de 2,00 metros. Observar acabamento de piso e paredes, cobertura em telhas fibrocimento, tipo calhetão, sobre estrutura em madeira aparente.





Foto 19) Vista da elevação de fundos da construção, que se eleva após o corredor de acesso. Observar fachada em massa única, caixilhos metálicos no piso inferior e em alumínio no intermediário e dependências azulejadas.



Foto 20) Outra vista da elevação de fundos da construção, agora com ênfase para sua porção intermediária. Observar que o acesso às moradias ocorre por duas rampas, uma inferior e outra superior.



Foto 21) Outra vista da elevação de fundos da construção, agora visando o terceiro pavimento, com ênfase para o pano de fachada lateral.

III. AVALIAÇÃO

No presente trabalho, são adotados as definições constantes da NBR 14.653 e, no que não conflitarem, 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 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 Provimto n° 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Consoante à 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 H₈N**, 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 H₈N, o **R₈-N**, mediante a "Adequação" proposta pela Comissão de Peritos - Linha 2 - Verde do METRÔ, portaria CAJUFA n°03/2007.

3.2 - AVALIAÇÃO

O valor do R₈N para o mês de OUTUBRO de 2.017 é de R\$ 1.322,57. Atendendo ao constante na NORMA de avaliações do IBAPE, aprovada em 09/2.011, consideraremos frente de referência de 10 metros, expoente do fator frente "f" igual a 0,20 e de profundidade "p" igual a 0,50, profundidade entre 25 a 40 metros, área referencial do lote de 250m², intervalo característico de áreas entre 200-500m²; ou seja, 2ª Zona Residencial Horizontal Médio da Norma.

**3.2.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO COM FRENTE
 PARA RUA SAGUAIRÚ**

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

Média saneada = R\$ 2.244,39/m²
 (com 05 elementos válidos e desvio padrão R\$ 446,60)

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:

Frente	= 8,00m
Prof. equivalente	= 25,00m
Área do terreno (A _t)	= 200,00m ²
Valor unitário (V _u)	= R\$2.244,39

Fator devido à testada

$$F_f = (F_p/F_r)^{0,20} = (8,00/10)^{0,20} = 0,9563$$

Coefficiente devido à profundidade

$$C_p = (P_p/P_r)^{0,50} = (25/25)^{0,50} = 1$$

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

Portanto, valor do terreno:

$$V_{t1} = 200,00 \times R\$ 2.244,39 \times 0,9563 \times 1,00 \times 1,00$$

V_{t1} = R\$ 429.262,03
--

**3.2.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO COM FRENTE
 PARA RUA ONDA VERDE**

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

Média saneada = R\$ 2.202,42/m²
 (com 05 elementos válidos e desvio padrão R\$ 438,24)

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:

Frente	= 2,00m
Prof. equivalente	= 17,05m
Área do terreno (A _t)	= 34,10m ²
Valor unitário (V _u)	= R\$2.202,42

Fator devido à testada

(F_p < F_r/2, logo, adotar F_p = 5,00)

$$F_f = (F_p/F_r)^{0,20} = (5,00/10)^{0,20} = 0,8706$$

Coefficiente devido à profundidade

(P_e < P_m, logo, adotar P_e/P_m)

$$C_p = (P_e/P_m)^{0,50} = (17/25)^{0,50} = 0,8258$$

C_t = Coeficiente devido à topografia = 0,90

Portanto, valor do terreno:

$$V_{t2} = 34,10 \times R\$ 2.202,42 \times 0,8706 \times 0,8258 \times 0,90$$

V_{t2} = R\$ 48.594,89

3.2.3 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

$$\text{Área Construída} = 335,00\text{m}^2$$

Padrão construtivo "CASA PADRÃO SIMPLES", balizado pelo valor médio do intervalo = $1,228 \times R_8-N$

Depreciação pelo obsolescência 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 = 37 anos

Estado de conservação "f" - demandando reparos simples a importantes

$$F_{oc} = (0,20 + 0,3970 * (1 - 0,20))$$

$$F_{oc} = 0,5176$$

$$V_{b1} = 1,228 \times R_8-N \times F_{oc} \times A$$

$$V_{b1} = 1,228 \times R\$ 1.322,57 \times 0,5176 \times 335,00\text{m}^2$$

$$V_b = R\$ 281.615,21$$

VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_{t1} + V_{t2} + V_b$$

$$V_i = R\$429.262,03 + R\$48.594,89 + R\$281.615,21$$

$$V_i = R\$ 759.472,13$$

De modo arredondado,

$$V_i = R\$ 759.500,00$$

(setecentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais), para Outubro de 2.017.

IV. C O N C L U S ã O

Diante do que foi apurado em vistoria e após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluimos que **o valor venal do imóvel residencial situado a Rua Saguirú, 316, Casa Verde - São Paulo, com frente também para a Rua Onda Verde nº 66, matrículas nº 83.423 e 83.424, respectivamente, do 8º Oficial de Registro de Imóveis - SP, é de R\$ 759.500,00 (setecentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais) válido para o mês de OUTUBRO do ano de 2.017.**

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

Este trabalho possui 28 (vinte e oito) folhas, todas escritas no anverso, numeradas e rubricadas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 04 (quatro) anexos.

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

São Paulo, 26 de outubro de 2.017.



Cesar Carlos Stefanos

Engenheiro civil - Crea. nº 060.163.910.0
Pós-graduado em Perícias de Engenharia
FAAP/SENAP/IBAPE-SP

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO DE CUSTO

A N E X O I - A

ELEMENTOS PARA MÉTODO DE CUSTO
(Rua Saguairú)

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA E MÉDIA SANEADA DOS ELEMENTOS (Rua Saguairú)									
	Diferença da Média	Valor Unitário		Diferença da Média Saneada 1		Valor Unitário		Diferença da Média Saneada 2	
		Saneado 1 *	Saneado 1	Média Saneada 1	Saneado 2	Saneado 2	Média Saneada 2		
ELEMENTO 1	R\$ 2.631,06	R\$ 2.631,06	R\$ 2.631,06	14,30%	R\$ 2.631,06	R\$ 2.631,06	17,23%		
ELEMENTO 2	R\$ 1.637,62	R\$ 1.637,62	R\$ 1.637,62	28,86%	R\$ 1.637,62	R\$ 1.637,62	27,04%		
ELEMENTO 3	R\$ 1.390,67	R\$ 1.390,67	R\$ 1.390,67	39,58%	FALSO	FALSO	38,04%		
ELEMENTO 4	R\$ 1.988,42	R\$ 1.988,42	R\$ 1.988,42	13,62%	R\$ 1.988,42	R\$ 1.988,42	11,40%		
ELEMENTO 5	R\$ 3.500,18	R\$ 3.500,18	R\$ 3.500,18	52,06%	FALSO	FALSO	55,95%		
ELEMENTO 6	R\$ 2.257,43	R\$ 2.257,43	R\$ 2.257,43	1,93%	R\$ 2.257,43	R\$ 2.257,43	0,58%		
ELEMENTO 7	R\$ 7.960,39	FALSO	FALSO	245,83%	FALSO	FALSO	254,68%		
ELEMENTO 8	R\$ 2.707,44	R\$ 2.707,44	R\$ 2.707,44	17,62%	R\$ 2.707,44	R\$ 2.707,44	20,63%		
TOTAL =	R\$ 24.073,21	/m2	R\$ 16.112,82		R\$ 11.221,97				
MÉDIA =	R\$ 3.009,15	/m2	R\$ 2.301,83		R\$ 2.244,39				
Desvio	R\$ 2.107,72		R\$ 716,54		R\$ 446,60				
Obs: * Excluindo o elemento mais distante									

**ELEMENTOS PARA COMPARATIVO
HOMOGEINIZAÇÃO E CÁLCULO DAS MÉDIAS,
ARITIMÉTICA E SANEADA DOS ELEMENTOS**

O valor das benfeitorias será apropriado pela fórmula:
 $V_b = f_p * R_{8N} * f_{oc} * A_c * f_r * f_o$; onde:
 f_p = fator devido ao padrão construtivo
 R_{8N} = Valor unitário padrão
 f_{oc} = depreciação pelo obsolescência e estado de conservação. Fórmula:
 $f_{oc} = R + K * (1 - R)$; 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:
 $V_{ut} = (C_p)^p * (F_r/F_p)^f * F_e * F_t * (V_v - V_b) / A_t$; onde:
 $C_p = (P_{mi}/P_e)^p$ ou $C_p = P_e/P_{ma}$ ou $P = 1$; conforme o caso (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 ($P_{ma} \leq 3P_e$)
 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:
 $V_{uh} = V_{ut} * I_{fa}/I_{fe}$; onde:
 V_{ut} = valor unitário do elemento amostral
 I_{fa} = índice fiscal do elemento avaliando
 I_{fe} = índice fiscal do elemento amostral

Dados Complementares			
2ª Zona IBAPE	f=0,20 - p=0,50	Fr (m) =	10
R8-N - out-17	R\$1.322,57	Pmi (m) =	25
IFA avaliando	R\$909,00	Pma (m) =	40

ELEMENTO 1			
Endereço		Rua Urbano Duarte, 58	
	Setor / Quadra		306/105
	Benfeitorias - Sobrado, 3 dorm., 1 suite, 2 banheiros, sala 3 ambientes, lareira, 3 vagas.		
	Contato - Mondelo Bakaleiko 3895-6020 / 97693-2768		
	Zona de Centralidade Polar		
Data pesquisa		outubro-17	
Á.cons (m2)	148,00	Padrão construtivo	Médio "d"
Área Terreno	250,00	Idade aparente (anos)	30
Preço atualizado	R\$980.000,00	Fp - Testada (m)	10,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	25,00
Valor pesquisa	R\$ 980.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$910,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,61		Foc = 0,7088	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$223.511,38	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada = 1,0000		Fator de multiplas frentes = 1,0000	
Fator de profundidde = 1,0000		Fator de topografia = 1,0000	
Vut =		R\$2.633,95 /m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$2.631,06 /m2	

ELEMENTO 2			
Endereço		Rua Urbano Duarte, 97	
	Setor / Quadra		306/116
	Benfeitorias - Sobrado de uso atual comercial, 3 dorm., 1 suite, 2 banheiros; edícula com 1 dorm., banho e sala, 3 vagas.		
	Contato - North Imóveis 3858-2212 - Vitória		
	Zona de Centralidade Polar		
Data pesquisa		outubro-17	
Á.cons (m2)	240,00	Padrão construtivo	Médio "d"
Área Terreno	338,00	Idade aparente (anos)	30
Preço atualizado	R\$990.000,00	Fp - Testada (m)	10,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	33,80
Valor pesquisa	R\$ 990.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$868,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,61		Foc = 0,7088	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$362.450,88	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada = 1,0000		Fator de multiplas frentes = 1,0000	
Fator de profundidde = 1,0000		Fator de topografia = 1,0000	
Vut =		R\$1.563,75 /m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$1.637,62 /m2	

ELEMENTO 3			
Endereço		Rua Urbano Duarte, 125	
	Setor / Quadra		306/99
	Benfeitorias - 5 dormitórios, 1 suíte, 3 banheiros, 3 vagas, piscina, churrasqueira e salão de festas.		
	Contato - Âncora 3858-1022		
	Zona de Centralidade Polar		
	Data pesquisa		outubro-17
Á.cons (m2)	420,00	Padrão construtivo	Médio "f"
Área Terreno	480,00	Idade aparente (anos)	40
Preço atualizado	R\$1.300.000,00	Fp - Testada (m)	16,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	30,00
Valor pesquisa	R\$ 1.300.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$901,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,61		Foc = 0,4952	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$443.143,25	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	0,9103	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidade =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =	R\$1.378,43	/m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =	R\$1.390,67	/m2	

ELEMENTO 4			
Endereço		Rua Urbano Duarte, 243	
	Setor / Quadra		306/99
	Benfeitorias - 2 casas antigas; 2 dorm., sala, banheiro e cozinha; 1 dorm., cozinha e banheiro; total de 2 vagas p/ veículos.		
	Contato - Gênio 3856-9051		
	Zona de Centralidade Polar		
	Data pesquisa		outubro-17
Á.cons (m2)	80,00	Padrão construtivo	Simples "e"
Área Terreno	200,00	Idade aparente (anos)	40
Preço atualizado	R\$500.000,00	Fp - Testada (m)	8,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	25,00
Valor pesquisa	R\$ 500.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$901,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,23		Foc = 0,5620	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$73.020,25	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0456	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidade =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =	R\$1.970,92	/m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =	R\$1.988,42	/m2	

ELEMENTO 5			
Endereço		Rua Saguairú, 226	
	Setor / Quadra		306/100
	Benfeitorias - Casa térrea, 3 dormitórios, 02 banheiros, 4 vagas para automóvel.		
	Contato - Mirante 2997-7900		
	Zona de Centralidade Polar		
Data pesquisa		outubro-17	
Á.cons (m2)	189,00	Padrão construtivo	Média "c"
Área Terreno	240,00	Idade aparente (anos)	30
Preço atualizado	R\$1.200.000,00	Fp - Testada (m)	8,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	30,00
Valor pesquisa	R\$ 1.200.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$885,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,61		Foc = 0,7396	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$297.833,07	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0456	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidade =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =		R\$3.407,77 /m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$3.500,18 /m2	

ELEMENTO 6			
Endereço		Rua Dobrada, 108	
	Setor / Quadra		306/22
	Benfeitorias - Sobrado, 3 dorms., 2 suítes, 3 banheiros, 2 vagas para auto, churrasq., edícula com 1 dormitório e banheiro.		
	Contato - Hai Imóveis - Rosana 3362-1818 / 98079-9522		
	Zona de Centralidade Polar		
Data pesquisa		outubro-17	
Á.cons (m2)	280,00	Padrão construtivo	Médio "b"
Área Terreno	240,00	Idade aparente (anos)	5
Preço atualizado	R\$1.200.000,00	Fp - Testada (m)	8,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	30,00
Valor pesquisa	R\$ 1.200.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$882,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,61		Foc = 0,9676	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$577.255,53	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0456	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidade =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =		R\$2.190,37 /m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		R\$2.257,43 /m2	

ELEMENTO 7			
Endereço		Rua Lençóis, 334	
	Setor / Quadra		306/36
	Benfeitorias - 4 dormitórios, 4 banheiros, 2 vagas para veículos, nos fundos consta de edícula e churrasqueira.		
	Contato - Uehara 3966-5588		
	Zona de Centralidade Polar		
	Data pesquisa		outubro-17
Á.cons (m2)	160,00	Padrão construtivo	Médio "c"
Área Terreno	170,00	Idade aparente (anos)	25
Preço atualizado	R\$1.300.000,00	Fp - Testada (m)	10,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	17,00
Valor pesquisa	R\$ 1.300.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$734,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,61		Foc = 0,7888	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$268.906,37	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0000	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidade =	1,2127	Fator de topografia =	1,0000
Vut =	R\$6.427,86	/m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =	R\$7.960,39	/m2	

ELEMENTO 8			
Endereço		Rua Lençóis, 479/81	
	Setor / Quadra		306/46
	Benfeitorias - Sobrado 3 dormitórios, 2 banheiros, geminado a casa com 1 dormitório, banheiro, sala e cozinha, 4 vagas.		
	Contato - Mather 3791-9920 - Sandra		
	Zona de Centralidade Polar		
	Data pesquisa		outubro-17
Á.cons (m2)	105,00	Padrão construtivo	Simples "c"
Área Terreno	210,00	Idade aparente (anos)	40
Preço atualizado	R\$700.000,00	Fp - Testada (m)	7,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m)	30,00
Valor pesquisa	R\$ 700.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R\$897,00
Valor das Benfeitorias			
fp = 1,23		Foc = 0,6308	
fat ref = 1,00		fat obs = 1,00	
Vb =		R\$107.571,70	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0739	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidade =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =	R\$2.671,70	/m2	
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =	R\$2.707,44	/m2	

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por GEVÂNIO BARCELLOS DE ARAÚJO, usuário do Sistema de Arquivos do Estado de São Paulo, em 11/12/2017 às 22:31, sob o número WSA117703419141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012992-20.2014.8.26.0001 e código 4E658E2.

A N E X O I - B

ELEMENTOS PARA MÉTODO DE CUSTO
(Rua Onda Verde)


Utilizando-se os mesmos elementos anteriores - Difere Índice Fiscal)

ELEMENTOS PARA COMPARATIVO HOMOGEINIZAÇÃO E CÁLCULO DAS MÉDIAS, ARITIMÉTICA E SANEADA DOS ELEMENTOS			
O valor das benfeitorias será apropriado pela fórmula:			
$Vb = fp * R8N * foc * Ac * fr * fo$; onde:			
fp = fator devido ao padrão construtivo			
R8N = Valor unitário padrão			
Foc = depreciação pelo obsolescência e estado de conservação. Fórmula:			
$Foc = R + K * (1 - R)$; onde:			
i = coeficiente residual correspondente ao padrão			
K = coeficiente de R/H, encontrado na tabela			
Ac = área construída			
fr = fator de reforma (adotado)			
fo = fator de obsolescência (adotado)			
O valor unitário de terreno será obtido pela fórmula:			
$Vut = (Cp)^P * (Fr/Fp)^T * Fe * Ft * (Vv - Vb) / At$; onde:			
Cp = (Pmi/Pe) ^P ou Cp = Pe/Pma ou P = 1; conforme o caso (NORMA)			
$Cp = (pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] * (Pma/Pe)^T\}$ ==> se profundidade equivalente superior a máxima e até 3X da máxima (Pma <= 3Pma)			
Pe = profundidade equivalente do elemento amostral			
Pma e Pmi = profundidades de referência paradigma			
Fr = testada de referência paradigma			
Fp = testada do elemento amostral			
Fe = Fator devido a várias frentes ou esquina			
Ft = fator devido a topografia do elemento amostral			
Vv = valor de venda do elemento (caso oferta, menos 10%)			
Vb = valor das benfeitorias			
At = Área do terreno (amostra)			
O valor unitário homogeneizado será dado pela fórmula:			
$Vuh = Vut * Ifa/Ife$; onde:			
Vut = valor unitário do elemento amostral			
Ifa = índice fiscal do elemento avaliando			
Ife = índice fiscal do elemento amostral			
Dados Complementares			
2ª Zona IBAPE	t=0,20 - p=0,50	Fr (m) =	10
R8-N - out-17	R\$1.322,57	Pmi (m) =	25
IFA avaliando	R\$892,00	Pma (m) =	40

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA E MÉDIA SANEADA DOS ELEMENTOS									
(Rua Onda Verde)									
		Diferença da Média	Valor Unitário Saneado 1*	Diferença da Média Saneada 1	Valor Unitário Saneado 2	Diferença da Média Saneada 2			
ELEMENTO 1	R\$ 2.581,85	12,56%	R\$ 2.581,85	14,30%	R\$ 2.581,85	17,23%			
ELEMENTO 2	R\$ 1.606,99	45,58%	R\$ 1.606,99	28,86%	R\$ 1.606,99	27,04%			
ELEMENTO 3	R\$ 1.364,66	53,79%	R\$ 1.364,66	39,58%	FALSO	38,04%			
ELEMENTO 4	R\$ 1.951,24	33,92%	R\$ 1.951,24	13,62%	R\$ 1.951,24	11,40%			
ELEMENTO 5	R\$ 3.434,72	16,32%	R\$ 3.434,72	52,06%	FALSO	55,95%			
ELEMENTO 6	R\$ 2.215,21	24,98%	R\$ 2.215,21	1,93%	R\$ 2.215,21	0,58%			
ELEMENTO 7	R\$ 7.811,52	164,54%	FALSO	245,83%	FALSO	254,68%			
ELEMENTO 8	R\$ 2.656,81	10,03%	R\$ 2.656,81	17,62%	R\$ 2.656,81	20,63%			
TOTAL =	R\$ 23.623,00	/m2	R\$ 15.811,48		R\$ 11.012,10				
MÉDIA =	R\$ 2.952,87	/m2	R\$ 2.258,78		R\$ 2.202,42				
Desvio	R\$ 2.068,30		R\$ 703,14		R\$ 438,24				
Obs: * Excluindo o elemento mais distante									

A N E X O II

DADOS DO CADASTRO NA MUNICIPALIDADE



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 306.106.0040-8

Local do Imóvel:
 R SAGUAIRU, 314 - E 318
 CEP 02514-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R SAGUAIRU, 314 - E 318
 CEP 02514-000

Contribuinte(s):
 CPF 151.865.898-15 JOSE LOIO FERREIRA
 CPF 273.071.318-20 JOAQUIM PAIS NOVO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	285	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	285		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	184	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	112	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.054,00
- da construção:	1.241,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	300.390,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	137.007,00
Base de cálculo do IPTU:	437.397,00

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 da Fazenda 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 14/01/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	16/10/2017
Número do Documento:	2.2017.001483143-8
Solicitante:	CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.776.858-10)



A N E X O I V

E-MAIL ENVIADO COMUNICANDO
DATA E HORA DA VISTORIA

Aviso de Vistoria - Processo 1012343-23 2014 - 1ª Cível - Santana/SP Entrada

Cesar C. Stefanos <cesar.stefanos@gmail.com> 3 de out
 para assessoria, braga.silva, r.bacchi

Processo 1012343-23.2014 - Monitoria
 1ª Vara Cível - Santana - São Paulo

Requerente - Alexandre Monteiro dos Santos
 Requerido - José Antonio Lopes Ferreira

Doutores,

Cesar Carlos Stefanos, perito nomeado nos autos do processo supra, em atenção às determinações legais, vem comunicar a V. Sas a vistoria do imóvel objeto e início dos trabalhos de avaliação, conforme a seguir:

Data da vistoria - 10/10/17 - Terça-feira

Início dos trabalhos - 9:30h no local

Local - Rua Saguiru nº 314 e nº 316, e terreno à Rua Onda Verde Casa Verde - São Paulo

Atenciosamente,

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

*** FAVOR ACUSAR O RECEBIMENTO DESTE***
 Favor comunicar partes e assistentes.

Edilson Braga 3 de out
 para mim

Ciente da realização da vistoria
 Não foi nomeado assistente técnico. A parte autora está ciente.
 Solicito, se possível, enviar cópia do laudo de vistoria por este e-mail

Enviado do meu iPhone