

*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
*Creci: 34.780*  
*APEJESP: 1.273*

**Exma Sra. Dra. Juíza de Direito do Juizado Esp. Cível da Comarca de Porto Feliz/SP**

Processo nº 0002594-10.2015.8.26.0471

**AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro**

**Requerente -** Emelin Loraine Spagnol Finoti da Silva e outro

**Requerida -** Sandra Lúcia de Souza Salomi e outro

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Excia., apresentar o seu trabalho de Avaliação conforme laudo incluso, e solicitar que se digne em determinar a Defensoria Pública, a liberação dos honorários já reservados.

Termos em que, j. aos autos,

P. Deferimento

Porto Feliz(SP) 06 de Maio de 2018

CARLOS DUARTE DE  
TOLEDO:240579328  
87

Assinado de forma digital  
por CARLOS DUARTE DE  
TOLEDO:24057932887  
Dados: 2018.05.05 10:09:04  
-03'00'

Carlos Duarte de Toledo  
Avaliador Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias  
CRECI: 34.780  
APEJESP: 1273

*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
*Creci: 34.780*  
*APEJESP: 1.273*

01

Processo nº 0002594-10.2015.8.26.0471/01

**AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro**

**Exeqüente** - Emelin Loraine Spagnol Finoti da Silva e outro

**Executada** - Sandra Lucia de Souza Salomi e outro

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epigrafe, dirigi-me em diligência até o Bairro Soamim, na o Loteamento denominado “**FAZENDA CHAPADINHA**”, no município e comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, onde procedi as avaliações abaixo descritas.

**1-) UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAS**

**1 - SITUAÇÃO**

1.1 – **LOCAL** – Composto por duas glebas de terras, sob nºs: 06 e 07, da quadra 02, formando um só todo, do Loteamento denominado “**CHACARAS REUNIDAS CHAPADINHA**”, do Bairro Chapadão, estando situado em Zona de Expansão Urbana, no Km, nesta cidade, distrito, município e comarca de Porto Feliz (SP).

1.2. – **ACESSIBILIDADE** – Distante 19 Km (ida e volta) do Centro de Porto Feliz, acesso pelo Km. 124 + 736,58 metros da Rodovia Marechal Rondon, sentido Porto Feliz a Itu. Classificamos sua acessibilidade como boa.

1.3 - **TÍTULO DO IMÓVEL** - Devidamente matriculado sob nº 618, livro n. 02, ficha nº 01 e 02, no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz-SP.

*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

02

#### 1.4 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Comércio - 05 Km.  
Hospital - 06 Km.  
Escola - 05 Km.

#### 1.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Energia Elétrica.

#### 1.6 - ÁGUA

Abastecido por Poço Artesiano .

#### 2 - TERRENO - (Vide fotos de fls. 03)

##### 2.1 - TOPOGRAFIA

Declive acentuado.

##### 2.2 - SALUBRIDADE

Seco.

##### 2.3 - CONFORMAÇÃO

Firme.

##### 2.4 - ÁREA TOTAL DO TERRENO

19.893,00 m<sup>2</sup>. (Vide anexo I)



**Carlos Duarte de Toledo**  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

TERRENO

03





*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

### **3 – CONSTRUÇÕES – (Vide fotos de fls. 05 a 09)**

04

#### **3.1 – UMA CASA RESIDENCIAL – SEDE**

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

#### **3.2 – DIVISÃO E ACABAMENTO**

- 01 - VARANDA – Cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, pisos em pedras.
- 01 - SALA EM DOIS AMBIENTES - teto em laje e pisos cerâmicos.
- 04 - DORMITÓRIOS - teto em laje e pisos cerâmicos.
- 01 - COPA - teto em laje e pisos cerâmicos.
- 02 - BANHEIROS – teto em laje, pisos cerâmicos e azulejados.

#### **3.3. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO**

345,00 m<sup>2</sup> - Conforme medição no local

#### **3.4 - ESQUADRIAS**

Madeira e Ferro.

#### **3.5- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS**

Embutidas.

#### **3.6 – IDADE APARENTE**

Estimamos a idade aparente em 36 anos.

*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

CASA SEDE

05





**Carlos Duarte de Toledo**  
**Avaliador Judicial e Técnico em**  
**Transações Imobiliárias**  
**Creci: 34.780**  
**APEJESP: 1.273**

**CASA SEDE**





*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
*Creci: 34.780*  
*APEJESP: 1.273*

**GALPÃO**

07



**CASA – CASEIRO**





*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

CASA – CASEIRO

08



ÁREA DE LAZER

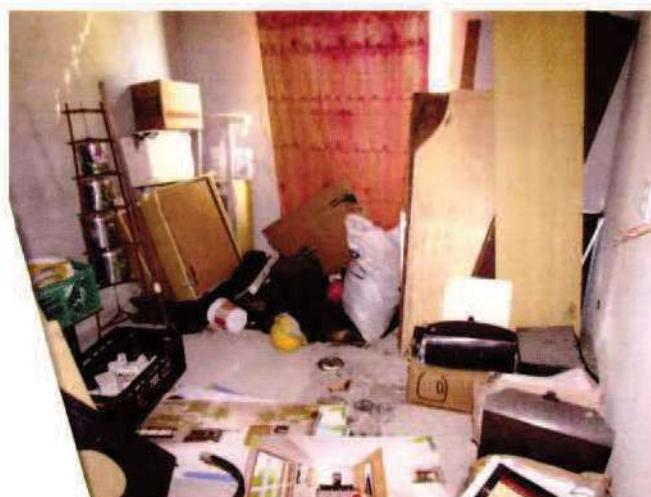




**Carlos Duarte de Toledo**  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

**CASA EM CONSTRUÇÃO**

09





*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
Creci: 34.780  
APEJESP: 1.273

10

### 3.7 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular.

### 3.8 - PADRÃO DE ACABAMENTO

Padrão Simples.

## 4. - UM GALPÃO E ÁREA DE LAZER

Cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira e pisos cerâmicos.

### 4.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

148,00 m<sup>2</sup> – Conforme medição

### 4.2 - CASA DE CASEIRO

Edificada em alvenaria de tijolos, paredes revestidas de argamassas e pintura a base de látex.

### 4.3. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

77,00 m<sup>2</sup> – Conforme medição

### 4.4. - UMA CASA EM CONSTRUÇÃO

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

### 4.5. - DIVISÃO E ACABAMENTO – Todos os cômodos em fase de acabamento

02 – DORMITORIOS

01 - COZINHA

01 - BANHEIRO

### 4.6. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

49,00 m – Conforme medição

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

**Carlos Duarte de Toledo**  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
 Creci: 34.780  
 APEJESP: 1.273

11

#### 4.7. - UMA PISCINA

Em alvenaria e azulejadas em reforma.

#### 4.8 - - ÁREA DE 10x 5

### 5 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

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

$$Vt = S \times q$$

Onde

S = Área do terreno

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

### 6 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

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

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

O fator FOC é determinado pela expressão:

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

onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na tabela.



*Carlos Duarte de Toledo*  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
 Creci: 34.780  
 APEJESP: 1.273

## 6 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

12

### 6.1 - FONTES DAS PESQUISA

*BANDIMÓVEIS CONSULTORIA LTDA – PORTO FELIZ (SP)*

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

*CRISVAL S/C EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA- PORTO FELIZ (SP)*

*H. RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – PORTO FELIZ (SP)*

*IMOBILIARIA PORTO FELIZ – PORTO FELIZ (SP)*

### 6.2 - ELEMENTOS (m<sup>2</sup>)

Nº 001 = R\$70,00

Nº 002 = R\$75,00

Nº 003 = R\$65,00

**MÉDIA = R\$70,00 / m<sup>2</sup>**

Nº 004 = R\$70,00

Nº 005 = R\$70,00

### 6.3 – FATORES

Topografia = 0,90

Localização = 1,00

Acesso = 1,10

Eletrificação = 1,00

**Carlos Duarte de Toledo**  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
 Creci: 34.780  
 APEJESP: 1.273

#### 6.4 – CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

13

$$Vt = 19.893,00 \text{ m}^2 \times [ \text{R}\$70,00 / \text{m}^2 \times ( 0,90 + 1,00 + 1,10 + 1,00 - 4 + 1) ] = \text{R}\$1.392.510,00$$

**(Um Milhão, Trezentos e Noventa e Dois Mil, Quinhentos e Dez Reais)**

### 7 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

#### 7.1 - FONTES DE PESQUISAS

Revista “ A CONSTRUÇÃO ” - São Paulo - Março de 2018

ÍNDICE SINDUSCON (Vide Anexo II)

Valor Base : R\$1.242,85/ R\$826,83 m<sup>2</sup>. – Abril 2018

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

#### 7.2 – CÁLCULOS DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES – CASA SÉDE

$$VC = 345,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.242,85 \times 0,4864 = \text{R}\$208.560,17$$

**(Duzentos e Oito Mil, Quinhentos e Sessenta Reais e Dezessete Centavos)**

#### 7.3. – CÁLCULOS DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES – GALPÃO – CASA CASEIRO ÁREA DE LAZER E CASA EM CONSTRUÇÃO

$$VC = 274,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$836,83 \times 0,4864 = \text{R}\$111.527,34$$

**(Cento e Onze Mil, Quinhentos e Vinte e Sete Reais e Trinta e Quatro Centavos)**



**Carlos Duarte de Toledo**  
*Avaliador Judicial e Técnico em*  
*Transações Imobiliárias*  
 Creci: 34.780  
 APEJESP: 1.273

#### 7.4. - VALOR DA PISCINA – TOTALMENTE EM REFORMA

14

Sem valor Comercial

#### 8 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

$$V_i = V_t + V_{cs};$$

$$V_i = R\$1.392.510,00 + R\$208.560,17 + R\$111.527,34 = \mathbf{R\$1.712.597,51}$$

$$V_i = \mathbf{R\$1.712.597,51}$$

**(Um Milhão, Setecentos e Doze Mil, Quinhentos e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Um Centavos)**

#### 9 – CONCLUSÃO

A vista das pesquisas realizadas e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável das duas glebas de terras, sob n<sup>os</sup>: 06 e 07, da quadra 02, formando um só todo, do Loteamento denominado “**CHACARAS REUNIDAS CHAPADINHA**”, do Bairro Chapadão, Zona de Expansão Urbana, nesta cidade, distrito, município e comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, em **R\$1.712.597,51 (Um Milhão, Setecentos e Doze Mil, Quinhentos e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Um Centavos)**

#### 10 - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 08 (oito) laudas digitadas no anverso, 03 (três) anexos e 33 (trinta e três) fotos.

Porto Feliz(SP), 06 de Maio de 2018

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

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



**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

**REGISTRO GERAL**

GILBERTO SAMPAIO TORRES - OFICIAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 618

DATA 28 de maio de 1976.

IMÓVEL: Um pequeno sítio, localizado no bairro "Soamin", na Fazenda "Chapadinha", do município e comarca de Porto Feliz, deste Estado, composto por duas pequenas glebas de terras, sob número seis (6) e sete (7) da quadra (2) dois, formando um só todo com a área total de 19.893,00m<sup>2</sup> ou 1,9893ha., cujas glebas de terras assim se descrevem: - o lote número 6 da quadra 2 do loteamento "Chacaras Reunidas Chapadinha", do bairro Chapadão, mede de frente para a estrada de rodagem Itu-Porto Feliz, 91,00m; do lado direito de quem olha para a gleba mede 94,75m onde divide com a gleba 5; do lado esquerdo, onde divide com a rua dois, mede 93,55m unindo o lado esquerdo, rua dois e a estrada Estadual Itu-Porto Feliz, faz uma pequena curva em parábola de 12,60m e finalmente nos fundos, onde divide com o lote 7 mede 100,00m; o lote número sete (7) da quadra dois (2) do mesmo loteamento, mede de frente para a Rua dois, 100,00m; do lado direito onde divide com o lote 6 mede 100,00m; do lado esquerdo onde divide com a gleba 8 mede 100,00m e nos fundos mede cem metros (100,00m) e divide com a gleba 9.

PROPRIETÁRIA: Fábrica de Tecidos Nossa Senhora Mãe dos Homens S.A., com sede nesta cidade do Porto Feliz, Estado de São Paulo.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Livro 3-P sob nº 3.792 fls. 61.  
O esc. autorizado, *Ass. de*

R-1/618: Por escrit. púb. de 21/07/1964, livro 118 fls. 39v., do 1º Cartório de Notas de P. Feliz, pelo preço de Cr. \$60.000,00 (atuais Cr. \$60,00), o imóvel supra e correspondente a 19.893,00m<sup>2</sup>, foi vendido a José Alcír Zacharias, solteiro, maior, brasileiro, comerciante, residente em Itu, deste Estado. Com parecerem como intervenientes-anuentes os compromissários compradores Sebastião de Barros Martins e s/m Dirce Marques de Barros Martins, brasileiros, casados, agricultores, domiciliados na Capital de Estado.  
Porto Feliz, 28/05/1976. O esc. autorizado, *Ass. de*

R-2/618: Por escrit. púb. de 21/01/1971, livro 139 fls. 79, do 2º Cartório de Notas da cidade de Itu, Estado de São Paulo, pelo preço de Cr. \$6.000,00, José Alcír Zacharias e s/m Terezinha Antunes Zacharias, brasileiros, proprietários domiciliados em Itapeva, deste Estado, portadores do CIC nº 017879858, venderam o imóvel supra a Francisco Pompe Nardy, brasileiro, casado, dentista, residente na cidade de Itu, portador do CIC nº 032616460. Imóvel esse cadastrado no IBRA, atual INCRA, sob nº 410902665001; ano 1970.  
Porto Feliz, 28/05/1976. O esc. autorizado, *Ass. de*

AV-3/618: Por escrit. púb. mencionada no R-2/618, consta que: "o preço de Cr. \$6.000,00 é representado por 12 notas promissórias do valor de Cr. \$500,00 cada uma, de emissão de Francisco Pompe Nardy a favor de José Alcír Zacharias, vencendo-se a primeira no dia 25 de fevereiro e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo a primeira no dia 25/2/1971; títulos esses que ficam vinculados à escritura referida no R-2/618".  
Porto Feliz, 28/05/1976. O esc. autorizado, *Ass. de*

AV-4/618:- Conforme consta na certidão de casamento extraída do Livro 8-12, fls. 59v, termo nº 1.095, do Cartório de Registro Civil do distrito e município de Rincão, comarca de Araraquara-SP, " FRANCISCO POMPE NARDY casou-se com IGNEZ CARMEM RANALLI, aos 12/02/1.950, que passou a chamar-se IGNEZ CARMEM RANALLI NARDY; foi adotado o regime de comunhão de bens".

Porto Feliz, 19/07/1.991. O Oficial maior, *Ass. de*

R-5/618:- Por Fomal de partilha extraído dos autos 572/90 - 4º Ofício Judicial - Seção Cível - 4ª Vara da Comarca de Itu-SP, de inventário dos bens deixados pelo falecimento de FRANCISCO POMPE NARDY (falecido aos 05/10/1.990), homologada por sentença de 07/02/1.991, que transitou em julgado, o imóvel desta matrícula, no valor de Cr\$ 3.450,00 (v.v.t.a: Cr\$ 4.044.828,41), foi partilhado da seguinte forma:  
A) à viúva-meeira IGNEZ CARMEM RANALLI NARDY, viúva, professora, RG. nº 1.060./900-SP, CPF 122.723.086-56, domiciliada e residente à Alam. Barão do Rio Branco

( continua no verso )

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CNPJ 50.792.621/0001-23  
Comarca de Porto Feliz - SP  
DOUGLAS BELO TORRES  
Escrivente Substituto

Pag.: 001/004  
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETÍCIA SANTANA MEL A. liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53 protocolado em 17/02/2017 às 15:05, sob o número WPRF17700021929. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EF2.



FICHA Nº 1  
VERSO  
M 618

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

**REGISTRO GERAL**

GILBERTO SAMPAIO TORRES - OFICIAL

LIVRO N.º 2

co, nº 57, na cidade de Itu-SP;

- Haverá a METADE DO IMÓVEL TODO (= 50%, ou seja, Cr\$ 1.725,00, na avaliação de Cr\$ 3.450,00 do imóvel todo).

B) ADS HERDEIROS FILHOS:

- 1) FRANCISCO RANALLI NARDY, médico veterinário, solteiro, RG. nº 6.255.894-/SP, CPF nº 032.616.468-53, domiciliado e residente a Alam. Barão do Rio Branco, nº 57, na cidade de Itu-SP, brasileiro;
- 2) ANTONIO JOSÉ RANALLI NARDY, geólogo, casado, RG. nº 7.859.625-SP, CPF nº/043.721.558-08, domiciliado e residente a Av. 44-A, nº 371, em Rio Claro-SP, brasileiro.

- HAVERÁ, CADA UM DELES: 1/4 (UMA QUARTA PARTE) DO IMÓVEL TODO (= 25%, ou seja, ainda, Cr\$ 862,50, na avaliação de Cr\$ 3.450,00 do imóvel todo).

O imóvel está CADASTRADO no INCRA, sob nº 632 058 005 150-9, com a denominação de "Rancho do Chicão", com a área total de 1,9 ha., módulo fiscal: 12,0 ha. / nº de módulos fiscais: 0,10 e fração mínima de parcelamento: 1,9 ha.

Porto Feliz, 19/07/1.991. O Oficial maior, *[assinatura]*

---

AV-6/618:- Conforme consta na certidão de casamento extraída do Livro B-13, fls. 259, termo nº 3.941, do Cartório de Registro Civil do distrito, município / a comarca de Itu-SP, " ANTONIO JOSÉ RANALLI NARDY casou-se com EDNA APARECIDA MACK, aos 16/04/1.982, que passou a adotar o nome de EDNA APARECIDA MACK NARDY; / foi adotado o regime da comunhão parcial de bens".

Porto Feliz, 19/07/1.991. O Oficial maior, *[assinatura]*

---

AV.07/618 - Em, 29 de agosto de 2006.  
A requerimento datado de 07 de julho de 2006, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula teve seu cadastro cancelado, visto que não se destina as atividades agropecuárias, conforme comprova o Ofício/INCRA/SR(08)GAB Nº 2075/06, expedido pela Superintendência Regional - INCRA/SAO PAULO - SR(08), em 24 de julho de 2006, apresentado e microfilmado.

A Substã do Oficial, *[assinatura]* (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

---

AV.08/618 - Em, 29 de agosto de 2006.  
A requerimento datado de 07 de julho de 2006, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se na AREA DE EXPANSÃO URBANA, nos termos da Lei nº 18 de 09 de dezembro de 1997 e está CADASTRADO sob nº 01.3.162.0450.001.201, conforme comprovam as certidões nºs 39/2006 e 472/2006 (processo nº 1325/2006), expedidas pela Prefeitura local, em 10 de agosto de 2006 e 25 de abril de 2006, apresentadas e microfilmadas.

A Substã do Oficial, *[assinatura]* (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

---

AV.09/618 - Em, 29 de agosto de 2006.  
A requerimento datado de 07 de junho de 2006, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula foi CONSTRUIDO posteriormente à 21 de novembro de 1966, UM PREDIO que recebeu o nº 100 da rua DOIS, contendo 415,12 m² de área construída, (valor Sinduscon: R\$-504.524,39) e cadastrado sob nº 01.3.162.0450.001.201, conforme comprova o habite-se nº 49/2006 (processo nº 1325/06), expedido pela Prefeitura local, em 20 de abril de 2006, apresentado e microfilmado. Foi também apresentada e microfilmada a CND do INSS sob nº 025342006-21038030, emitida em 06 de junho de 2006, pela Diretoria de Arrecadação e Fiscalização, confirmada em 19 de junho de 2006.

A Substã do Oficial, *[assinatura]* (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(continua na ficha nº 02)

OFICIAL DE  
CNPJ  
Comarca de  
ITU  
Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MARIA DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2017 às 10:05:20, sob o número WPRF17700021929. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEÍCIA SANTANA MELA, liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53:10. 2015.8.26.0471 e código 4864286. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304FF2.



**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

Ficha nº 02

**REGISTRO GERAL**

**LIVRO N.º 2**

MATRICULA Nº 618

DATA 23 de novembro de 2006.

IMÓVEL:

(continuação da ficha nº 01 verso)

AV.10/618 - Em, 23 de novembro de 2006.  
O NUMERO CORRETO do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do proprietário FRANCISCO RANALLI NARDY é 037.472.018-57, conforme comprova o respectivo Cartão de Identificação do Contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal, apresentado e microfilmado.

A Substã do Oficial, (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.11/618 - Em, 23 de novembro de 2006.  
A proprietária EDNA APARECIDA MACK NARDY é portadora do Registro Geral (RG) nº 9.280.443 e está inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob nº 005.646.378-23, conforme comprovam a Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e o Cartão de Identificação do Contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal, apresentados e microfilmados.

A Substã do Oficial, (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

R.12/618 - Em, 23 de novembro de 2006.  
Por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial urbano, sem financiamento, com utilização dos recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na forma da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, datado de 10 de novembro de 2006, os proprietários FRANCISCO RANALLI NARDY (RG. nº 6.255.894-SSP-SP - CPF nº 037.472.018-57), brasileiro, solteiro, nascido em 02 de dezembro de 1953, médico veterinário, residente e domiciliado à Alameda Barão do Rio Branco, nº 57, em Itu-SP; ANTONIO JOSE RANALLI NARDY (RG. nº 7.859.625-SSP-SP - CPF nº 043.721.558-08), geólogo e sua esposa, EDNA APARECIDA MACK NARDY (RG. nº 9.280.443-SSP-SP - CPF nº 005.646.378-23), pedagoga, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenia 44 A, nº 371, em Rio Claro-SP e IGNEZ CARMEN RANALLI NARDY (RG. nº 1.060.900-SSP-SP - CPF nº 122.723.088-56), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Alameda Barão do Rio Branco, nº 57, em Itu-SP, com interveniência da CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04), com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, transmitiram por VENDA feita à GILBERTO GABRIEL EID SALOMI (RG. nº 3.926.311-3-SSP-SP - CPF nº 347.480.917-20), engenheiro e sua esposa, SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI (RG. nº 18.169.706-3-SSP-SP - CPF nº 061.998.838-02), pedagoga, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à rua Dois, nº 100, nesta cidade, pelo valor de R\$-150.000,00, sendo R\$-100.000,00, referentes à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS dos adquirentes, o imóvel objeto desta matrícula.

A Substã do Oficial, (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.13/618 - Em, 13 de julho de 2016.

Por Certidão de Penhora Online (PH000130405), passada em 11 de julho de 2016, emitida por (continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS  
621-0001-23  
Porto Feliz - SP  
ELO TORRES  
e Substituto

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por ELO TORRES e sua esposa SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI em 17/05/2017 às 15:05, sob o número WPRF17700021929. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pb/pbfc/conferenciaDocuemento.do, informe o processo 00002594-10.2015.8.26.7047 e o código 3364EE2.



**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

Ficha nº 02  
verso  
M 618

**REGISTRO GERAL**

**LIVRO N.º 2**

Amauri Pires de Oliveira Rosa, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central, Juizado Especial Cível, Comarca de Boituva-SP, expedida nos autos nº 0001159-6720168260082, de Execução Civil, que VALDIRENE DE FATIMA FERREIRA (CPF nº 280.055.418-56), move contra SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI (CPF nº 061.998.838-02), verifica-se que UMA PARTE IDEAL correspondente a 1/2 do imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADA, para garantia da execução no valor de R\$18.451,56, figurando como fiel depositária: SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI, já qualificada.

A Substª do Oficial,  (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.14/618 - Em, 08 de novembro de 2016.  
Por Certidão de Penhora Online (PH000143152), passada em 31 de outubro de 2016, emitida por Sílton de Moraes, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central, Juizado Especial Cível, desta Comarca, expedida nos autos nº 0001431-9220158260471, de Execução Civil, que JOSÉ DE ALMEIDA (CPF nº 021.174.038-16) e CLEVERTON LUIZ DE ALMEIDA (CPF nº 384.987.338-20), movem contra SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI (CPF nº 061.998.838-02) e CASA PRÓPRIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - ME (CNPJ/MF sob nº 07.287.662/0001-33), verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO, para garantia da execução no valor de R\$18.975,54, figurando como fiel depositária: SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI, já qualificada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

A Substª do Oficial,  (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

AV.15/618 - Em, 08 de novembro de 2016.  
Por Certidão de Penhora Online (PH000143256), passada em 01 de novembro de 2016, emitida por Sílton de Moraes, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central, Juizado Especial Cível, desta Comarca, expedida nos autos nº 00025941020158260471-01, de Execução Civil, que CLAYTON RODRIGO DA SILVA (CPF nº 359.784.508-89), move contra SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI (CPF nº 061.998.838-02), verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO, para garantia da execução no valor de R\$12.742,58, figurando como fiel depositária: SANDRA LUCIA DE SOUZA SALOMI, já qualificada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

A Substª do Oficial,  (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ=SP**

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

DOUGLAS BELO TORRES - ESCRIVENTE SUBSTITUTO



Ao Oficial... R\$ 29,93  
Ao Estado... R\$ \*8,51  
Ao IPESP... R\$ \*4,39  
Ao Reg. Civil R\$ \*1,58  
Ao Trib. Just R\$ \*2,05  
Ao FEDMP... R\$ \*1,44  
Total... R\$ 47,90  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:43:48 horas do dia 27/01/2017.

Código de controle de certidão :



00061827012017

Pag.: 004/004

OBSERVAÇÃO: Todos os documentos que se referem a imóveis localizados em BOITUVA/SP e IPERÓ/SP, deverão ser protocolizados junto ao OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOITUVA, instalado desde 27 de novembro de 2009.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MARIA DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2017 às 15:05, sob o número WPRF17700021929. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETICIA SANTANA MELLA, liberado nos autos nº 1705/2018, em 17/05/2018 às 15:53, sob o número 1705/2018, em 17/05/2018 às 15:53, sob o número WPRF17700021929. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EE2.



## Setor de Economia



## Boletim Econômico - Abril de 2018(desonerado)

16

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

| Data   | Global |              |      |          | Mão-de-obra |              |      |          | Material |              |      |          | Administrativo |              |      |          |
|--------|--------|--------------|------|----------|-------------|--------------|------|----------|----------|--------------|------|----------|----------------|--------------|------|----------|
|        | Índice | Variação (%) |      |          | Índice      | Variação (%) |      |          | Índice   | Variação (%) |      |          | Índice         | Variação (%) |      |          |
|        |        | Mês          | Ano  | 12 meses |             | Mês          | Ano  | 12 meses |          | Mês          | Ano  | 12 meses |                | Mês          | Ano  | 12 meses |
| abr/17 | 117,35 | -0,13        | 0,03 | 4,67     | 125,31      | 0,00         | 0,00 | 7,56     | 106,43   | -0,34        | 0,07 | 0,43     | 126,23         | 0,00         | 0,00 | 6,47     |
| mai/17 | 118,46 | 0,97         | 0,99 | 5,65     | 127,24      | 1,54         | 1,54 | 9,21     | 106,51   | 0,07         | 0,14 | 0,44     | 127,87         | 1,29         | 1,29 | 7,85     |
| jun/17 | 119,17 | 0,58         | 1,58 | 2,99     | 128,40      | 0,91         | 2,47 | 4,75     | 106,50   | 0,00         | 0,14 | 0,24     | 129,62         | 1,37         | 2,69 | 4,50     |
| jul/17 | 119,21 | 0,04         | 1,62 | 1,85     | 128,40      | 0,00         | 2,47 | 2,72     | 106,53   | 0,03         | 0,16 | 0,35     | 130,61         | 0,76         | 3,47 | 3,92     |
| ago/17 | 119,36 | 0,12         | 1,74 | 1,97     | 128,64      | 0,19         | 2,66 | 2,92     | 106,46   | -0,06        | 0,10 | 0,27     | 131,78         | 0,90         | 4,40 | 4,86     |
| set/17 | 119,64 | 0,24         | 1,98 | 2,00     | 129,15      | 0,39         | 3,06 | 3,08     | 106,49   | 0,03         | 0,13 | 0,14     | 131,78         | 0,00         | 4,40 | 4,50     |
| out/17 | 119,89 | 0,21         | 2,19 | 2,16     | 129,15      | 0,00         | 3,06 | 3,08     | 107,08   | 0,55         | 0,68 | 0,57     | 131,78         | 0,00         | 4,40 | 4,50     |
| nov/17 | 119,94 | 0,04         | 2,24 | 2,21     | 129,03      | -0,09        | 2,97 | 2,97     | 107,34   | 0,25         | 0,93 | 0,85     | 131,78         | 0,00         | 4,40 | 4,40     |
| dez/17 | 120,30 | 0,29         | 2,54 | 2,54     | 129,13      | 0,08         | 3,05 | 3,05     | 108,05   | 0,66         | 1,60 | 1,60     | 131,78         | 0,00         | 4,40 | 4,40     |
| jan/18 | 120,81 | 0,42         | 0,42 | 2,91     | 129,70      | 0,44         | 0,44 | 3,50     | 108,53   | 0,44         | 0,44 | 1,89     | 131,78         | 0,00         | 0,00 | 4,40     |
| fev/18 | 121,18 | 0,31         | 0,73 | 3,19     | 129,70      | 0,00         | 0,44 | 3,50     | 109,41   | 0,81         | 1,25 | 2,61     | 131,78         | 0,00         | 0,00 | 4,40     |
| mar/18 | 121,15 | -0,02        | 0,71 | 3,10     | 129,73      | 0,02         | 0,46 | 3,53     | 109,30   | -0,09        | 1,16 | 2,35     | 131,78         | 0,00         | 0,00 | 4,40     |
| abr/18 | 121,44 | 0,24         | 0,95 | 3,49     | 129,73      | 0,00         | 0,46 | 3,53     | 109,99   | 0,63         | 1,80 | 3,35     | 131,78         | 0,00         | 0,00 | 4,40     |

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2018

|                                     | R\$/m <sup>2</sup> | Participação (%) |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 723,78             | 58,24            |
| Material                            | 476,32             | 38,32            |
| Despesas Administrativas            | 42,75              | 3,44             |
| <b>Total</b>                        | <b>1.242,85</b>    | <b>100,00</b>    |

(\*) Encargos Sociais: 142,67%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, abril de 2018 em R\$/m<sup>2</sup>

|      | Padrão Baixo         |       | Padrão Normal        |          | Padrão Alto          |       |          |      |
|------|----------------------|-------|----------------------|----------|----------------------|-------|----------|------|
|      | Custo m <sup>2</sup> | % mês | Custo m <sup>2</sup> | %mês     | Custo m <sup>2</sup> | % mês |          |      |
| R-1  | 1.235,81             | 0,19  | R-1                  | 1.516,83 | 0,17                 | R-1   | 1.826,72 | 0,20 |
| PP-4 | 1.127,65             | 0,27  | PP-4                 | 1.428,24 | 0,23                 | R-8   | 1.465,39 | 0,25 |
| R-8  | 1.073,95             | 0,29  | R-8                  | 1.242,85 | 0,24                 | R-16  | 1.568,20 | 0,28 |
| PIS  | 836,83               | 0,18  | R-16                 | 1.204,80 | 0,26                 |       |          |      |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2018 em R\$/m<sup>2</sup>

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

| Padrão Normal              |                      |       | Padrão Alto                |                      |       |
|----------------------------|----------------------|-------|----------------------------|----------------------|-------|
|                            | Custo m <sup>2</sup> | % mês |                            | Custo m <sup>2</sup> | % mês |
| CAL-8                      | 1.434,09             | 0,32  | CAL-8                      | 1.524,11             | 0,33  |
| CSL-8                      | 1.239,21             | 0,27  | CSL-8                      | 1.340,13             | 0,27  |
| CSL-16                     | 1.648,73             | 0,27  | CSL-16                     | 1.780,78             | 0,27  |
| Custo m <sup>2</sup> % mês |                      |       | Custo m <sup>2</sup> % mês |                      |       |
| RP1Q                       | 1.337,16             | 0,21  |                            |                      |       |
| GI                         | 698,29               | 0,33  |                            |                      |       |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



*Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ  
Prolongamento Vila Prudente  
Portaria CAJUFA nº 03/2007*

**EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002**

**(ADEQUAÇÃO)**

17

**I- FUNDAMENTOS**

Tendo em vista a publicação da **NBR 12.721/2006**, os Custos Unitários Básicos (**CUB**) por metro quadrado de construção passaram a ser calculados, desde fevereiro/07, a partir de novos projetos/padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos.

Sob esses prismas - novos projetos/padrão e novos lotes de insumos - a sistemática que passou a vigorar não permite a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da **NBR 12.721/2006** com aqueles custos obtidos com base na **NBR** vigente até janeiro/2007 (**NBR 12.721/1999**), entre os quais aquele determinado para o padrão **H8-2N**, adotado, como referencial, no Estudo de Edificações vigente.

De todo modo, com o objetivo de dar continuidade na evolução da série histórica dos Custos Unitários Básicos de Construção (**CUB/m<sup>2</sup>**), no período de transição dessas duas Normas, já que contratos em vigor referem-se à situação pretérita, o **SINDUSCON/SP** tem divulgado os percentuais que espelham sua variação a partir de **fevereiro/2007**, variação essa que possibilitou estimar o valor unitário do padrão **H8-2N** nos meses posteriores e, por decorrência, dar seqüência à utilização do trabalho sobre valores de venda das edificações, conforme publicado por Comissão de Peritos do CAJUFA, em 2002.

Entretanto, na vigência da nova norma (**NBR 12.721/2006**) a utilização de um índice ou padrão descontinuado pode causar entraves técnicos, razão pela qual a Comissão de Peritos, por expressa determinação judicial, optou por converter os unitários dos diversos padrões de edificações relacionados no estudo **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002** aos novos referenciais do mercado da construção. Para isso, tomou por base o ponto comum entre as duas **NORMAS NBR/ABNT**, qual seja a variação dos **Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>)**.

**Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ**  
**Prolongamento Vila Prudente**  
**Portaria CAJUFA nº 03/2007**

## II- ADEQUAÇÃO

Na NBR 12.721/1999 o CUB monitorava a variação percentual do padrão H8-2N (base do trabalho da Comissão de Peritos). Na nova norma (NBR 12.721/2006) passou a monitorar a variação percentual do **PADRÃO NORMAL R-8** que deverá, então, ser a nova referência para o trabalho.

Com base na variação dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), posteriores a janeiro de 2007, concluiu-se que os unitários dos diversos padrões relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002, devem ser majorados em 39,50% de forma que possam ser referenciados ao **PADRÃO NORMAL R-8**, ou simplesmente **R-8N**, conforme demonstrado a seguir:

| MÊS/ANO | H8-2N  | CUB   | R-8N   | VARIAÇÃO |
|---------|--------|-------|--------|----------|
| jan/07  | 968,23 |       |        |          |
| fev/07  | 969,78 | 0,16% | 695,02 | 1,395    |
| mar/07  | 971,23 | 0,17% | 696,04 | 1,395    |
| abr/07  | 978,13 | 0,71% | 700,99 | 1,395    |
| mai/07  | 989,96 | 1,21% | 709,49 | 1,395    |

*NOTA: H8-2N (estimados, com a variação do CUB)*

De modo diverso ao que poderia parecer, a correlação entre o H8-2N e o R-8N é plenamente aplicável ao Estudo de Edificações, na medida em que o citado estudo trata da atribuição de **valores de mercado de venda** das construções/benfeitorias/edificações e, nessa medida, o faz mediante indexação à índice referencial não só de conhecimento público como também produzido no meio técnico correspondente.

Assim, os **VALORES UNITÁRIOS mínimos, médios e máximos, para os padrões construtivos identificados no Estudo de Edificações-2002**, tendo por referência o **PADRÃO R-8N**, (NBR 12.721/2006) passam a ser os seguintes, a partir de **JULHO DE 2007**:



**Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ**  
**Prolongamento Vila Prudente**  
**Portaria CAJUF n° 03/2007**

| CLASSE                                   | GRUPO             | PADRÃO                  | INTERVALO DE VALORES |       |        |       |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
|                                          |                   |                         | Mínimo               | Médio | Máximo |       |
| 1-RESIDENCIAL                            | 1.1-BARRACO       | 1.1.1-Padrão Rústico    | 0,070                | 0,105 | 0,140  |       |
|                                          |                   | 1.1.2-Padrão Simples    | 0,153                | 0,181 | 0,209  |       |
|                                          | 1.2-CASA          | 1.2.1-Padrão Rústico    | 0,419                | 0,488 | 0,558  |       |
|                                          |                   | 1.2.2-Padrão Proletário | 0,572                | 0,670 | 0,767  |       |
|                                          |                   | 1.2.3-Padrão Econômico  | 0,781                | 0,914 | 1,046  |       |
|                                          |                   | 1.2.4-Padrão Simples    | 1,060                | 1,228 | 1,395  |       |
|                                          |                   | 1.2.5-Padrão Médio      | 1,409                | 1,611 | 1,814  |       |
|                                          |                   | 1.2.6-Padrão Superior   | 1,827                | 2,065 | 2,302  |       |
|                                          |                   | 1.2.7-Padrão Fino       | 2,316                | 2,832 | 3,348  |       |
|                                          |                   | 1.2.8-Padrão Luxo       | acima de 3,348       |       |        |       |
|                                          | 1.3-APARTAMENTO   | 1.3.1-Padrão Econômico  | 0,698                | 0,942 | 1,186  |       |
|                                          |                   | 1.3.2-Padrão Simples    | Sem elevador         | 1,200 | 1,472  | 1,744 |
|                                          |                   |                         | Com elevador         | 1,465 | 1,709  | 1,953 |
|                                          |                   | 1.3.3-Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,758 | 2,030  | 2,302 |
|                                          |                   |                         | Com elevador         | 1,967 | 2,239  | 2,511 |
|                                          |                   | 1.3.4-Padrão Superior   | Sem elevador         | 2,316 | 2,588  | 2,860 |
|                                          | Com elevador      |                         | 2,525                | 2,797 | 3,069  |       |
|                                          | 1.3.5-Padrão Fino | 3,083                   | 3,564                | 4,046 |        |       |
| 1.3.6-Padrão Luxo                        | acima de 4,046    |                         |                      |       |        |       |
| 2-COMERCIAL -<br>SERVIÇO -<br>INDUSTRIAL | 2.1-ESCRITÓRIO    | 2.1.1-Padrão Econômico  | 0,698                | 0,907 | 1,116  |       |
|                                          |                   | 2.1.2-Padrão Simples    | Sem elevador         | 1,130 | 1,402  | 1,674 |
|                                          |                   |                         | Com elevador         | 1,395 | 1,639  | 1,883 |
|                                          |                   | 2.1.3-Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,688 | 1,925  | 2,162 |
|                                          |                   |                         | Com elevador         | 1,897 | 2,134  | 2,372 |
|                                          |                   | 2.1.4-Padrão Superior   | Sem elevador         | 2,176 | 2,378  | 2,581 |
|                                          | Com elevador      |                         | 2,385                | 2,657 | 2,930  |       |
|                                          | 2.1.5-Padrão Fino | 2,943                   | 3,564                | 4,185 |        |       |
|                                          | 2.1.6-Padrão Luxo | acima de 4,185          |                      |       |        |       |
|                                          | 2.2-GALPÃO        | 2.2.1-Padrão Econômico  | 0,279                | 0,419 | 0,558  |       |
|                                          |                   | 2.2.2-Padrão Simples    | 0,572                | 0,844 | 1,116  |       |
|                                          |                   | 2.2.3-Padrão Médio      | 1,130                | 1,541 | 1,953  |       |
| 2.2.4-Padrão Superior                    |                   | acima de 1,953          |                      |       |        |       |
| 3-ESPECIAL                               | 3.1-COBERTURA     | 3.1.1-Padrão Simples    | 0,070                | 0,140 | 0,209  |       |
|                                          |                   | 3.1.2-Padrão Médio      | 0,223                | 0,286 | 0,349  |       |
|                                          |                   | 3.1.3-Padrão Superior   | 0,363                | 0,530 | 0,698  |       |

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

### III - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os presentes intervalos de valores de venda para avaliação das construções/benfeitorias/edificações, conforme detalhadamente descritas e caracterizadas no Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2002, passam a ser reconhecidos como representação atual do mercado, passíveis de serem aplicados no ambiente judicial como um todo (dada sua fundamentação) e, de modo especial e inequívoco, nas Varas da Fazenda Pública, em qualquer ação que verse sobre avaliação imobiliária.

**Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ**  
**Prolongamento Vila Prudente**  
**Portaria CAJUFA nº 03/2007**

**IV - ENCERRAMENTO**

A presente adequação ao EEVV/2002 é composta por 04 folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 29 de junho de 2007

A COMISSÃO DE PERITOS

**CLAUDIO GUEDES**

**LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS**

**EDUARDO ELIAS FRANHANI**

**MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA**

**FLÁVIO F. FIGUEIREDO**

**NASSER CHICANI**

**JOSÉ ZARIF NETO**

**ROBERTO LEOMIL GARCIA**



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

**III- RECOMENDAÇÕES**

**III.1- RECOMENDAÇÕES GERAIS**

Considerando que a ótica das análises efetuadas pela Comissão tem como parâmetro as edificações que atendem a legislação pertinente e a boa técnica construtiva, recomenda-se que os peritos, bem como os auxiliares técnicos das partes, ponderem na avaliação:

- III.1.1- a característica da edificação em relação ao seu entorno, em especial no que diz respeito à Lei de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e Edificações;
- III.1.2- a regularidade da edificação em relação ao cadastro imobiliário municipal e ao registro imobiliário;
- III.1.3- as características da edificação no que tange à ventilação, iluminação e insolação;
- III.1.4- as características da edificação quanto à sua planta de distribuição interna;
- III.1.6- na hipótese de uma ou mais das análises recomendadas mostrar relevante anomalia, deve o técnico estabelecer, justificadamente, a eventual menor valia.
- III.1.7- faz-se necessário ressaltar que os valores recomendados neste trabalho dizem respeito a valores de venda, não sendo admitido o acréscimo de qualquer fator a título de vantagem da coisa feita;
- III.1.8- as descrições apresentadas refletem as características de maior incidência em cada tipo;
- III.1.10- as especificações relativas a acabamentos, equipamentos, etc., foram aquelas relativas à atual tendência de mercado;
- III.1.11- as características descritas em cada um dos itens, isoladamente, não autorizam a classificação no padrão respectivo;
- III.1.11- recomenda-se que após o enquadramento no padrão seja precedido da comparação com os demais, em especial, com aqueles situados imediatamente antes e depois.
- III.1.12- recomenda-se, para os Grupos Apartamentos, Lojas, Escritórios e Galpões, sempre que possível, a utilização do método comparativo, utilizando-se os parâmetros definidos e fixados para a homogeneização.

**III.2- RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS**

**III.2.1- Depreciação pelo obsolescência e estado de conservação**

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F<sub>OC</sub>, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

onde:

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

**K** = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial (I<sub>r</sub>) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETICIA SANTANA MELA, liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EE2.



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

**TABELA 1**

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL -<br>"I <sub>r</sub> " - (anos) | VALOR RESIDUAL<br>- "R" - (%) |
|-------------|-------------|------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 5                                                | 0                             |
|             |             | SIMPLES    | 10                                               | 0                             |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                                               | 20                            |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                                               | 20                            |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 70                                               | 20                            |
|             |             | MÉDIO      | 70                                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 70                                               | 20                            |
|             |             | FINO       | 80                                               | 20                            |
|             |             | LUXO       | 80                                               | 20                            |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 60                                               | 20                            |
|             |             | MÉDIO      | 60                                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 60                                               | 20                            |
|             |             | FINO       | 80                                               | 20                            |
| LUXO        |             | 50         | 20                                               |                               |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 70                                               | 20                            |
|             |             | MÉDIO      | 80                                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 80                                               | 20                            |
|             |             | FINO       | 80                                               | 20                            |
|             |             | LUXO       | 50                                               | 20                            |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                                               | 20                            |
|             |             | SIMPLES    | 60                                               | 20                            |
|             |             | MÉDIO      | 80                                               | 20                            |
|             |             | SUPERIOR   | 80                                               | 20                            |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                                               | 10                            |
|             |             | SIMPLES    | 20                                               | 10                            |
|             |             | SUPERIOR   | 30                                               | 10                            |

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação -  $I_e$  - e a vida referencial -  $I_r$  - relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

A idade da edificação na época de sua avaliação -  $I_e$  - é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação -  $I_e$  - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do Quadro A que segue:

*(Handwritten signatures and initials)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÉLICIA SANTANA MELA, liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EE2.



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

**QUADRO A**

| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO:                                      | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| b    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| c    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d    | Entre regular e necessitando reparos simples               | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| e    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| f    | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.     |
| h    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                               |
| i    | Sem valor                                                  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETICIA SANTANA MELA, liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EE2.



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

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

**TABELA 2**

| I <sub>o</sub> /I <sub>r</sub> *100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,712                 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42                                   | 0,701                 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52                                   | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                   | 0,512                 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62                                   | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64                                   | 0,475                 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,378                 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                   | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254                 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200                 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173                 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117                 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

- III.2.2- Nas desapropriações parciais, os cômodos atingidos parcialmente, desde que resulte o remanescente deles inaproveitáveis (por exemplo: dimensões diminutas), devem ser indenizados pela sua área total, sem prejuízo de eventual valor relativo à readaptação da fachada previsto no item seguinte;
- III.2.3- Nas desapropriações parciais devem ser previstos, além do valor relativo às benfeitorias e edificações efetivamente atingidas, em sendo o caso, os custos de adaptação do fecho, da fachada, mudança do cavalete de entrada de água, de energia elétrica, gás, telefone e de tv.;
- III.2.4- A perda parcial ou total de recuos em alguns casos pode sujeitar a edificação à poluição sonora, ambiental, etc.. Nas situações em que o recuo remanescente resulte inferior ao mínimo exigido pela legislação e a depreciação da construção seja devida, está poderá

*[Handwritten signatures and initials]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETICIA SANTANA MELA, liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EE2.



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

corresponder a até 50% do valor de sua parcela contida na faixa de terreno com largura igual ao recuo mínimo, limitado ao recuo mínimo legal, a partir a linha expropriatória, variando proporcionalmente à parcela de recuo perdido em relação ao primitivo, ou seja:

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

Onde:

$D_r$  = depreciação da construção pela perda ou redução de recuo

$V_{CD}$  = valor da construção contida na faixa de recuo deslocada

$r_p$  = recuo primitivo, igual ou menor que o recuo legal

$r_R$  = recuo remanescente

$r_L$  = recuo mínimo legal

**NOTA:** Nas desapropriações parciais em que o terreno é ocupado com edificações que possuam recuos maiores que os obrigatórios em razão de projeto arquitetônico específico, poderá ser prevista desvalorização dessas edificações, mesmo que os recuos remanescentes obedeçam aos mínimos obrigatórios, desde que justificadas.

**III.2.5-** As características gerais e dos acabamentos especificados são aqueles de maior incidência, atualmente, em cada padrão, recomendando-se que na avaliação de construções antigas, sejam levadas em consideração as características próprias de sua época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.

**III.2.6-** Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o tipo da edificação em relação às de seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

**III.2.7-** Para as edificações dos grupos Apartamentos, Escritórios e Galpões recomenda-se, preferentemente, o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial para as homogeneizações.

**III.2.8-** Os valores unitários para as Lojas devem ser obtidos pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtido em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou, ainda, em outro padrão previsto neste estudo.

**III.2.9-** Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o método comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título "vantagem da coisa feita".

**III.2.10-** As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.

**III.2.11-** O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.

**III.2.12-** Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.

**III.2.13-** Nas desapropriações parciais, em não havendo a possibilidade de relocação da vaga de estacionamento de auto no terreno, o valor da depreciação da edificação (atingida parcialmente ou não) a esse título deverá ser equiparada, no máximo, à capitalização, à taxa de renda de 10% ao ano, do valor do aluguel mensal médio na região, apurado pelo método comparativo, independentemente da indenização da parcela do terreno atingido.

**NOTA 1:** Nos imóveis residenciais o número de vaga a ser considerado é aquele assim determinado no projeto aprovado e, quando não for possível sua fixação, sugere-se os seguintes números máximos:

| Padrão            | Nº de vagas máximo |
|-------------------|--------------------|
| Rústico e Simples | 01                 |
| Médio             | 02                 |
| Superior          | 03                 |
| Fino              | 04                 |
| Luxo              | 05                 |

**NOTA 2:** Nos imóveis residenciais adaptados para o uso em Serviços/Comércio, desde que situados em locais em que tais atividades sejam permitidas, o número de vagas será

*[Handwritten signatures and initials]*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ETICIA SANTANA MELO, liberado nos autos em 17/05/2018 às 17:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002594-10.2015.8.26.0471 e código 3304EE2.



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

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

- III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel original, deve ser oferecida a opção de indenização total.
- III.2.15- As construções acessórias na Classe Residencial, tais como: garagem e terraço, serão avaliados pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Em sendo destacadas e/ou possuindo características diferentes, o valor atribuído será aquele específico para o seu padrão.
- III.2.16- Havendo no mesmo imóvel edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada no seu respectivo padrão.
- III.2.17- Construções e benfeitorias acessórias ou especiais, tais como: pavimentação, guarita, reservatório de água, cabine de força, etc., devem ser avaliadas em separado.
- III.2.18- As edificações e benfeitorias não previstas neste estudo deverão ser analisadas especificamente e o valor adotado deverá ser devidamente justificado.
- III.2.19- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em elementos comparativos de terreno com construção, deve ser sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

**IV- ENCERRAMENTO**

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


São Paulo, 26/abril/2002.

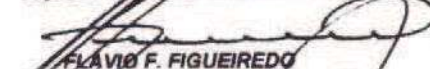
A COMISSÃO DE PERITOS

  
**ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.**

  
**CLAUDIO ANDRÉ SAYEG**


  
**CLAUDIO GUEDES**

  
**FAUSTO VAZIRIM BRAIDATTO**

  
**FLAVIO F. FIGUEIREDO**

  
**HUGO ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR**

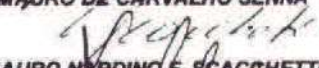
  
**JOÃO DORIVAL DE FREITAS**

  
**JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES**

  
**JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO**

  
**MARCOS GRAVA ZINNI**

  
**MAURO DE CARVALHO SENNA**

  
**MAURO NARDINO F. SCACCHETTI**

  
**PAULO MOREIRA DA SILVA**

  
**ROBERTO LEONIL GARCIA**


  
**SERGIO CAMPOS CARNEIRO**

  
**SERGIO LUIZ R. DOS S. NOVAES**


  
**SHUN INASSUNO**

  
**WALMIR FERREIRA MODOTTI**

  
**WALTER PEREIRA MONTEIRO JÚNIOR**

  
**JAIR DOS ANJOS PESSOA**  
 REPRESENTANTE. DA P.M.S.P.

Colaborou:

  
**Ana Maria de Biazi D. de Oliveira**  
 Pelo IBAPE

Obs.: substitui o estudo datado de 22/04/02 em razão da correção da numeração dos itens e das folhas.