

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP

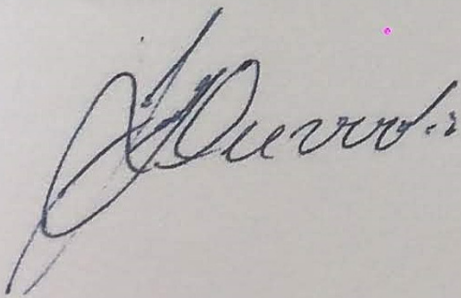
JKH? /
JUSTIÇA
GRATUITA

PROCESSO: 1009060-84.1994
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQTE: LURDES SAAD CORTEZE
REQDOS: STEFAN LUBLINER E OUTROS

PEDE LEVANTAMENTO DE HONORÁRIOS DE
LAUDO AVALIATÓRIO UM IMÓVEL APTO 12
RUA ADOLFO BASTOS 990 SANTO ANDRÉ -SP

Jarbas Tena Cuvero, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos do Processo supra, tendo ENTREGUE SEU LAUDO, pede o o Levantamento de seus Honorários, determinados pela Defensoria.

Respeitosamente
21 de março de 2015



Engo JARBAS TENA CUVERO

O IMÓVEL AVALIANDO :

Apartamento n.º 12
Rua Rua Adolfo Bastos 990- Santo André-SP
N.º Matrícula 60.874 1º RI de Santo André

2447
A

ÁREAS DO APARTAMENTO CONSIDERADAS :

Área útil (m2)	143,05
Garagem(conta 50%) (m2)	6,25
Área total considerada (m2)	149,30

VALOR DE MERCADO:

(Demonstrado no decorrer deste Trabalho)

R\$ 543.954,00

(Quinhentos quarenta três mil

Novecentos e cinquenta e quatro Reais

1. PRELIMINARES:

Nos presentes Autos, o Requerente, apresentou Petição, solicitando AÇÃO DE Cumprimento de Sentença contra o Requerido.

A fls, estão juntado dados da Matrícula 60.874 do 1º RI de Santo André, descrevendo o imóvel objeto. (Vide trecho escaneado abaixo):

CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA

CERTIFICA e dá fé que, nos autos do processo 24/09/2010, foi determinada a lavratura de fls. 1552/1553, de penhora do seguinte bem, de acordo com o Termo de Penhora de fls. 1585, lavrado em 28/10/2010, a seguir descrito: Apto. nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Gama, sito na R. Adolfo Bastos, 990, Santo André-SP, contendo sala de estar, sala de jantar, terraço, lavabo, copa-cozinha, quatro dormitórios, sendo um com banheiro privativo, corredor de circulação, banheiro completo, área de serviço, lavanderia e W.C. de empregada, com área privativa de 143,05m², sendo incluída a área de garagem, perfazendo uma área total de 264,271m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno de 62,9995m², como nas coisas comuns construídas, objeto da matrícula 60.874, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André. Certifica mais que pelo termo de penhora, lavrado nesta data, foram nomeados depositários os próprios executados, supra qualificados. Certifico e dou fé que, o magistrado que presidiu o feito foi o Dr. Josué Modesto Passos.

O referido é verdade.
Em 28 de Outubro de 2010.

2.

NOMEAÇÃO:

Foi o signatário desta, honrado com nomeação como Perito Judicial para efetuar a Perícia, com o escopo de avaliar o imóvel.

3. **TRABALHO PERICIAL:**

No encargo de elaborar seu Laudo, procedeu o signatário à vistoria detalhada do local, onde colheu os dados necessários à identificação correta quantitativa e qualitativa. Elaborou relatório que também faz parte do presente Trabalho, constando de descrições e fotos elucidativas necessárias.

Pesquisa em amostras, foram feitas na mesma região fiscal geo-econômica, para atender aos requisitos do método utilizado.

4. **METODOLOGIA:**

Utilizou-se, neste Trabalho:

Método Comparativo, usando para tanto, amostras de apartamentos o mais possível similares, em oferta, na quantidade conveniente, indicada na metodologia, ou vendidos recentemente. e aplicando, para homogeneização, os índices e fatores adequados a cada caso.

Na Homogeneização dos valores, utilizamos os fatores aplicados aos valores do Provimento 01/99 dos Peritos nomeados pelos dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda da Capital, publicado em 17/05/2002 - Valores de Venda. Tabela utilizada > IBAPE > Coeficientes R8N. Os valores unitários assim obtidos, após a classificação da benfeitoria, já englobam os eventuais acréscimos de "vantagem da coisa feita", "fator de comercialização", e após aplicação de fatores adequados, os decréscimos provenientes de obsolescência, necessidade de reparos, etc.

5. VISTORIA - O APTO. AVALIANDO:

Trata-se de apartamento de padrão médio. Prédio com vaga de garagem, sendo que o avaliando possui 01 vaga É exclusivamente residencial. Tem andares tipo, aptos todos de padrão similar ao apartamento objeto. Os índices utilizados compensam as diferenças específicas. A Rua Adolfo Bastos é importante Via no centro da Cidade de Santo André.

O prédio avaliando fica em trecho com média densidade; O apartamento avaliando: 1º andar.

ANEXO QUE DESCRISÃO DETALHADA EM FOTOS ELUCIDATICAS / ACOMPANHA ESTE TRABALHO

5.1- Benfeitorias públicas locais:

O bairro (central) é provido de pavimentação, luz, água, esgoto, iluminação, telefone, rede de águas pluviais, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas, prestação de serviços e comércio de alta densidade no bairro, sendo, nessa rua média a presença residencial.

5.2- Planta Genérica da Cidade:

O imóvel avaliando, está junto à P.M.S.P, classificado com o seguinte n.º de contribuinte:

Índice estimado

$$I_f = 1.000,00 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$$

6. ANALISE DAS BENFEITORIAS:

O condomínio em geral, tem características exclusivas de moradia.

As áreas de apoio e de lazer, porventura existentes, já estão consideradas nos coeficientes adotados, tanto para o avaliando como para cada amostra.

Levando em conta o Mercado de Imóveis na região, considerou-se um fator oferta = 0,90 a ser aplicado ao valor pedido pelos imóveis.

6.1. Características construtivas:

Vide planilha de Homogeneização e Fotos Elucidativas em anexo.

Em geral caixilhos em metal embutidas. Instalações elétricas e hidráulicas

Dimensões suficientes para breve espera e entrada à unidade do andar.

Porta de entrada no apto: De madeira padrão diferenciado.

Detalhes de acabamento em Legendas das Fotos Elucidativas

Áreas molháveis: Parede com azulejos até o teto e piso de cerâmica.

Instalações elétricas embutidas.

Instalações hidráulicas embutidas e peças e acessórios de qualidade diferenciada.

Caixilhos em metal..

A vistoria deste Perito, verificou que a unidade, tem a idade de 20 (vinte) anos, em estado necessitando reparos simples (vide planilha);

Isso determina a aplicação de coeficiente de depreciação $k = 0,768$, de acordo com a Tabela do Ibape supra citada.

7. VALOR DE MERCADO ATUAL DO APARTAMENTO:

Vide Detalhamento e explicações nas Planilhas com Pesquisa Imobiliária e Homogeneização:

7.1. Obtenção do valor:

O Valor foi obtido diretamente por comparação, com as amostras, aplicados os justos fatores a cada unidade. O

Valor Atual básico, R8N, não aparece nas Planilhas pois trata-se de comparação, onde as divisões o simplificam. São considerados os valores pesquisados e comparados.

7.2. Valor Locativo do imóvel avaliando:

2451

R\$ 543.954,00

(Quinhentos quarenta três mil
Novecentos e cinquenta e quatro Reais

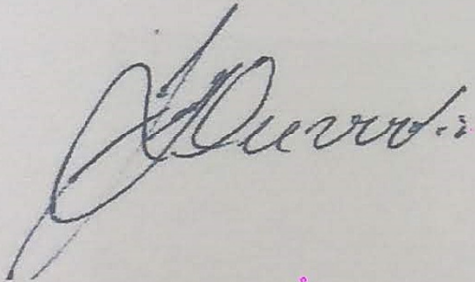
VIDE PLANILHA DE PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO
EM ANEXO A ESTE TRABALHO

8. ENCERRAMENTO:

Sendo o que se apresenta, subscreve este Perito, o
presente Laudo

São Paulo, 21 de março de 2015

Respeitosamente,



Jarbas Tena Cuvero

EM ANEXO
1-FOTOS ELUCIDATIVAS
2-TABELAS UTILIZADAS
3-PESQUISA IMOBILIÁRIA
E HOMOGENEIZAÇÃO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014

2458
A

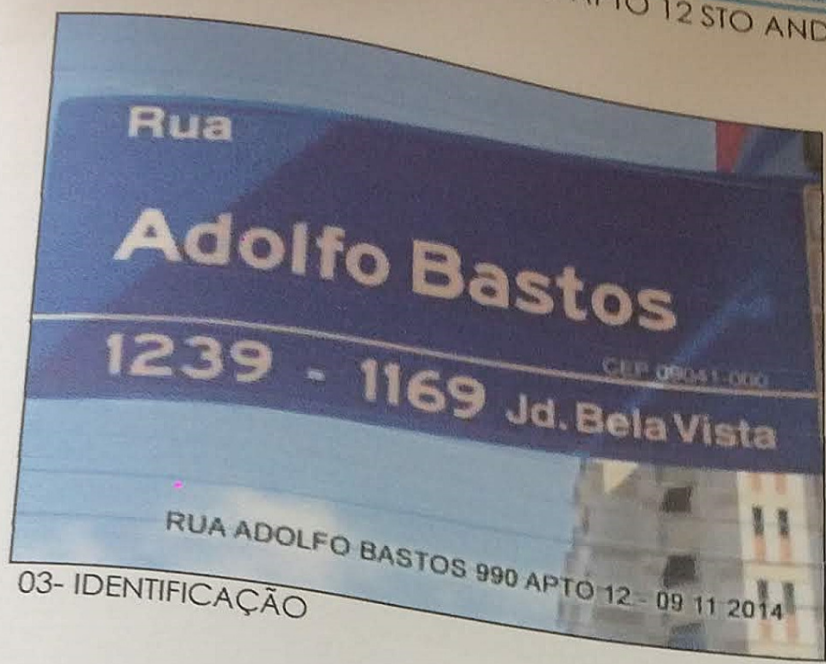


01- O LOGRADOURO



02- O LOGRADOURO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2453
L

03- IDENTIFICAÇÃO



04- O EDIFÍCIO OBJETO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



24/54
L

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
05- O EDIFÍCIO OBJETO



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
06- ENTRANDO NO EDIFÍCIO OBJETO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



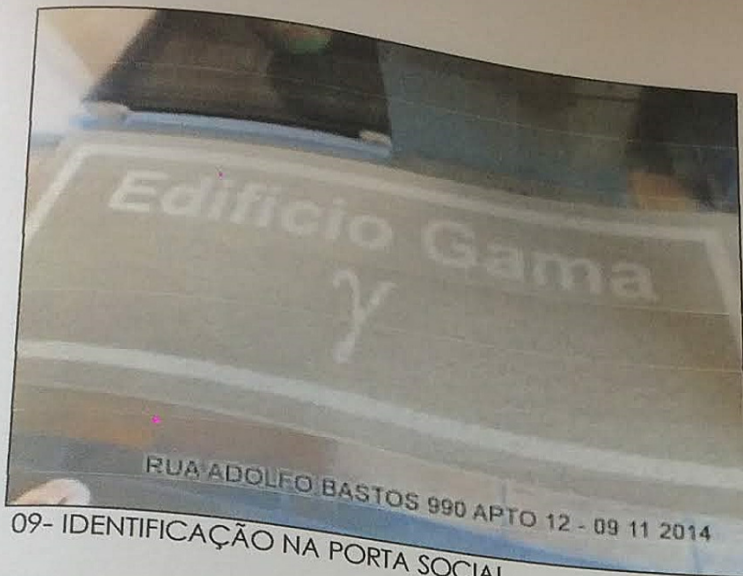
07- ENTRANDO NO EDIFÍCIO OBJETO

2453
A



08- RECUO LATERAL À DIREITA

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2456
A

09- IDENTIFICAÇÃO NA PORTA SOCIAL



10- ÁREA - HALL DE ENTRADA NO CORPO DO EDIFÍCIO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 S/O ANDRÉ 09-11-2014



2458

13- COMANDO NO ELEVADOR



14- PORTA SOCIAL DO APTO OBJETO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



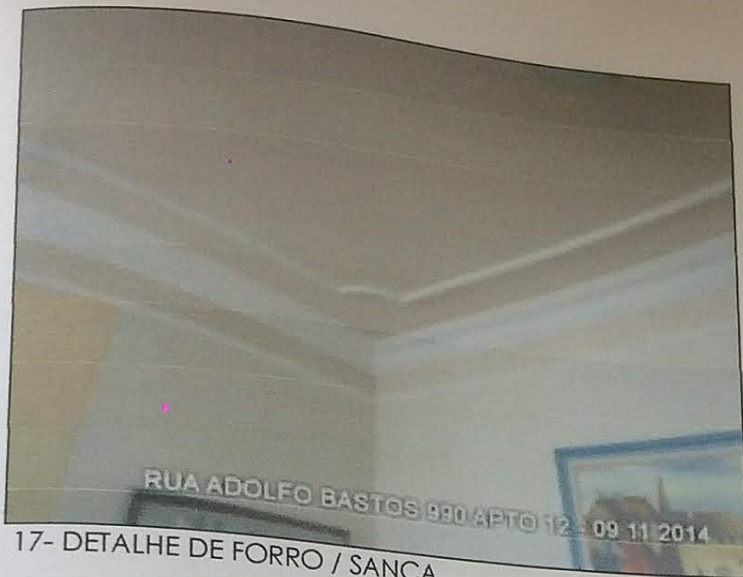
24 59
L

15- SALA COM 2 AMBIENTES



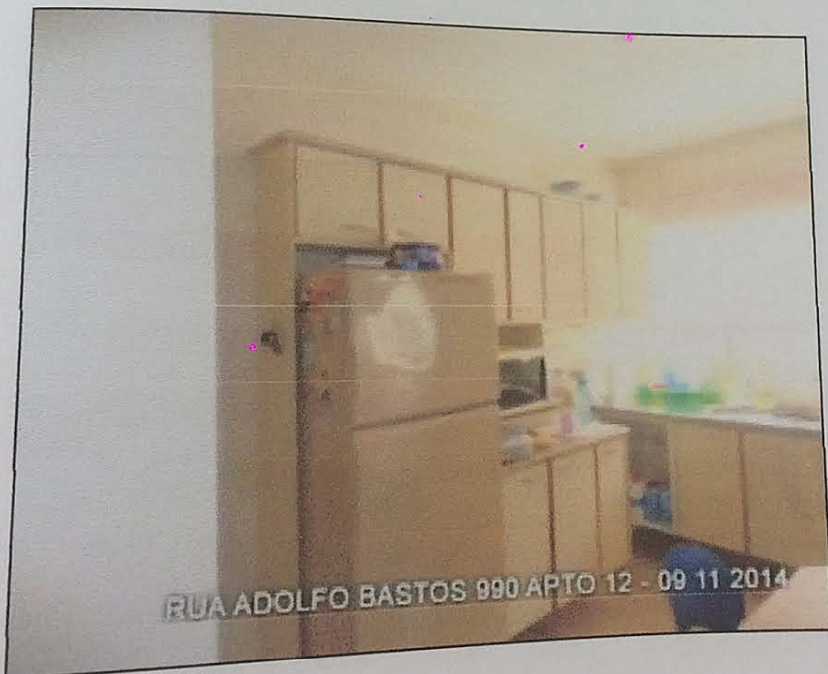
16- TERRAÇO COM VISTA PARA REGIÃO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



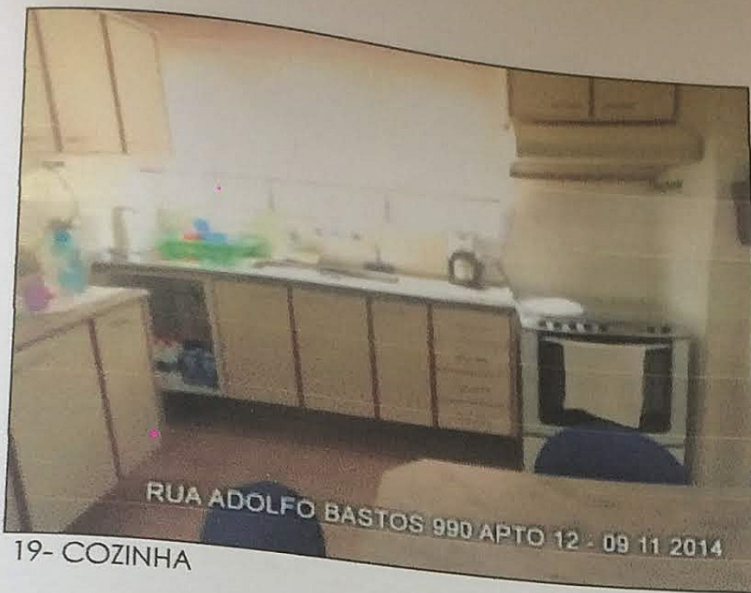
JH62

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
17- DETALHE DE FORRO / SANCA



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
18- COZINHA

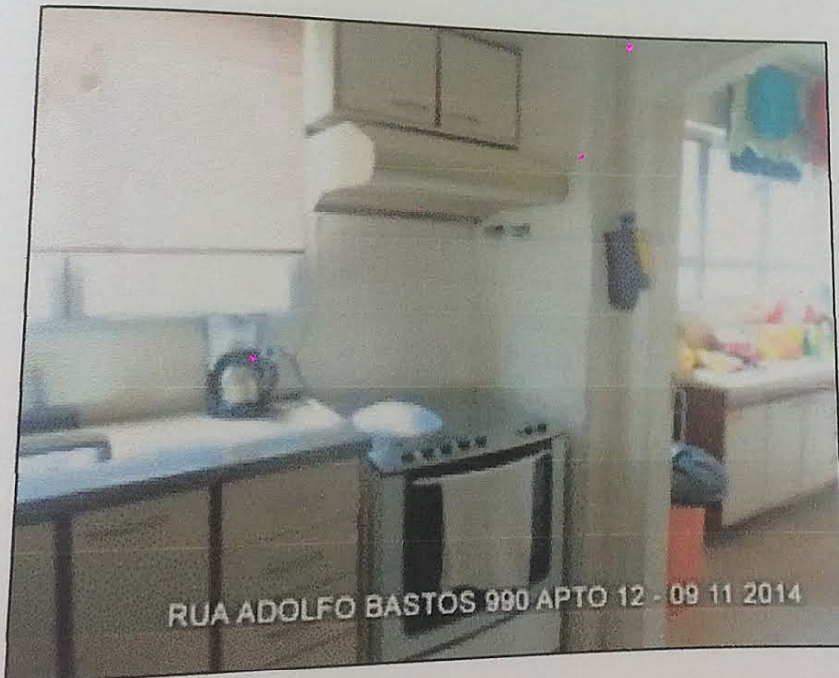
ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



19- COZINHA

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014

2465/1



20- COZINHA

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2462
A

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
21- ÁREA DE SERVIÇO



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
22- QUARTO DE EMPREGADA

ENGENHARIA CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
R. Domingos de Moraes, 1.618, cj 36 - CEP 04010-200
Fones(011): 5084.3247 / 98447-3887

JARBAS TENA CUVERO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 6.2 R 24.978/D

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



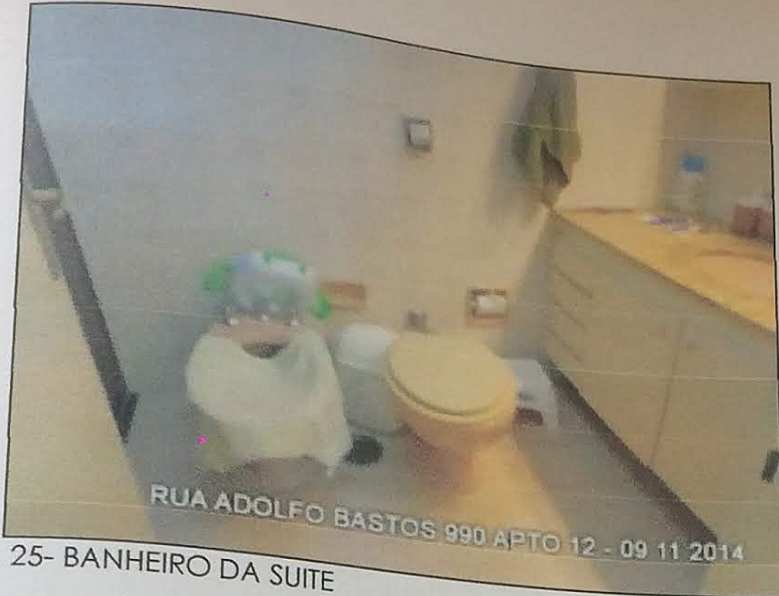
2463
A

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
23- PISO EM CERÂMICA



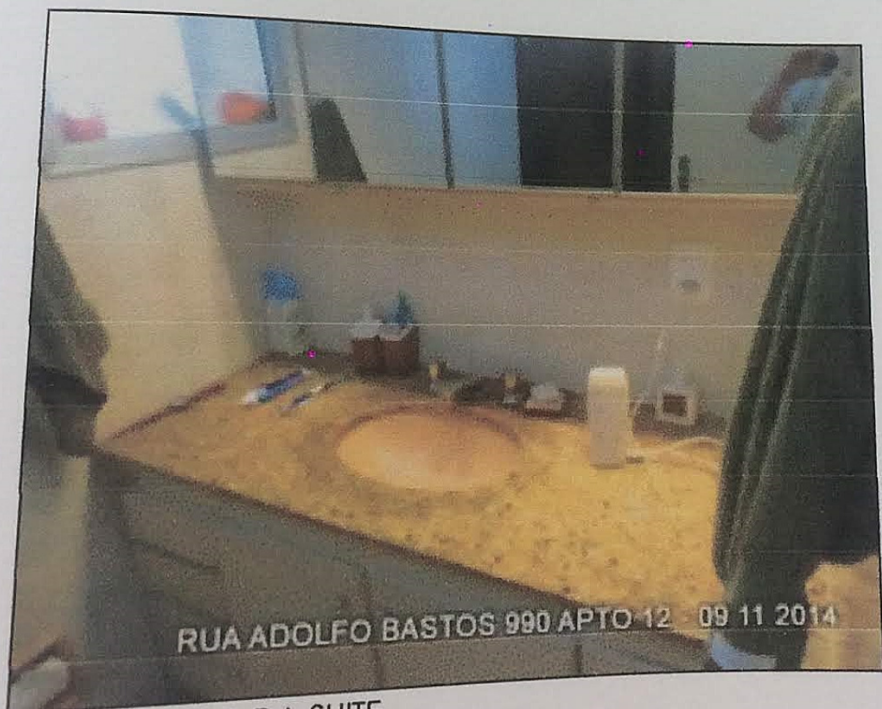
RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
24- SUITE DE CASAL

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



24/09/14

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
25- BANHEIRO DA SUITE

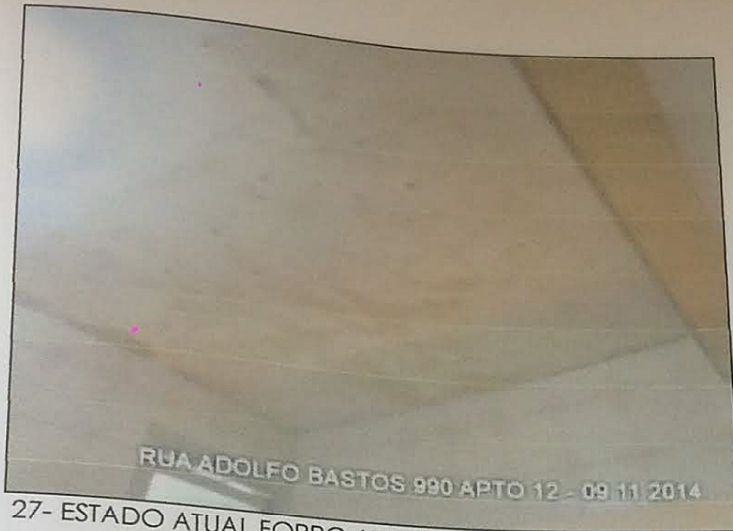


RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
26- BANHEIRO DA SUITE

ENGENHARIA CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
R. Domingos de Moraes, 1.618, cj 36 - CEP 04010-200
Fones(011): 5084.3247 / 98447-3887

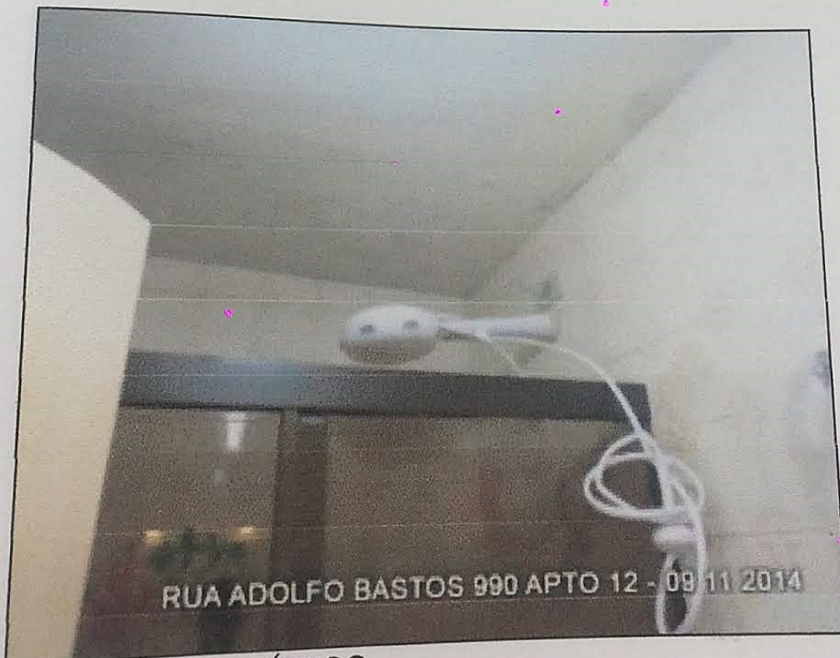
JARBAS TENA CUVERO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 6.º R 24.978/D

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
27- ESTADO ATUAL FORRO / TETO

Jarbas H



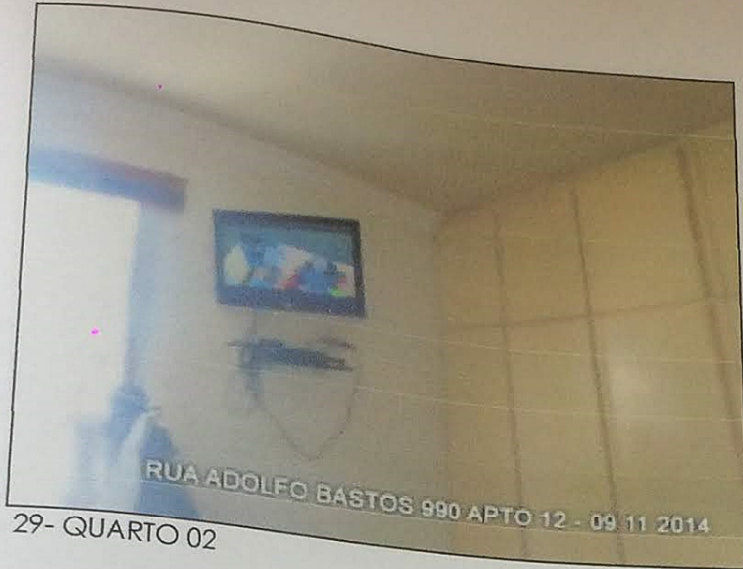
RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
28- CHUVEIRO ELÉTRICO

10090608

ENGENHARIA CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
R. Domingos de Moraes, 1.618, cj 36 - CEP 04010-200
Fones(011): 5084.3247 / 98447-3887

JARBAS TENA CUVERO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA G.a R 24.978/D

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



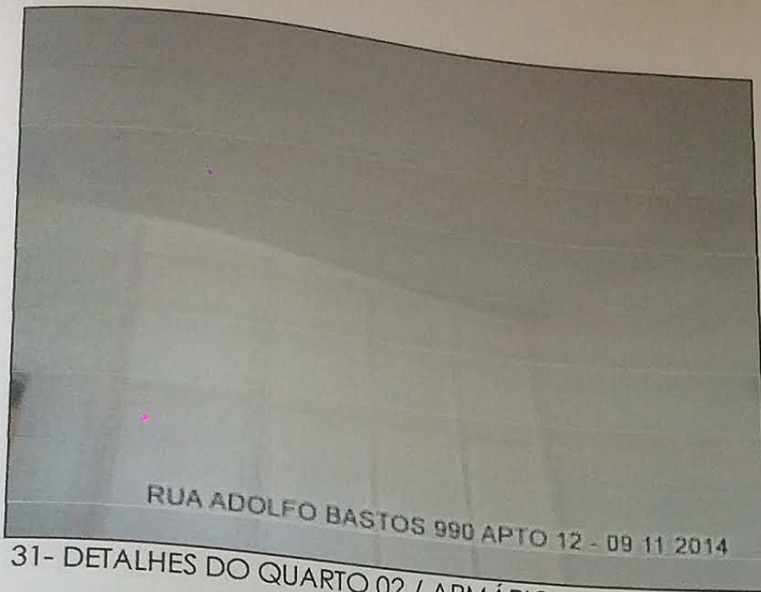
246⁶ L

29- QUARTO 02



30- QUARTO 02

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2467/A

31- DETALHES DO QUARTO 02 / ARMÁRIO



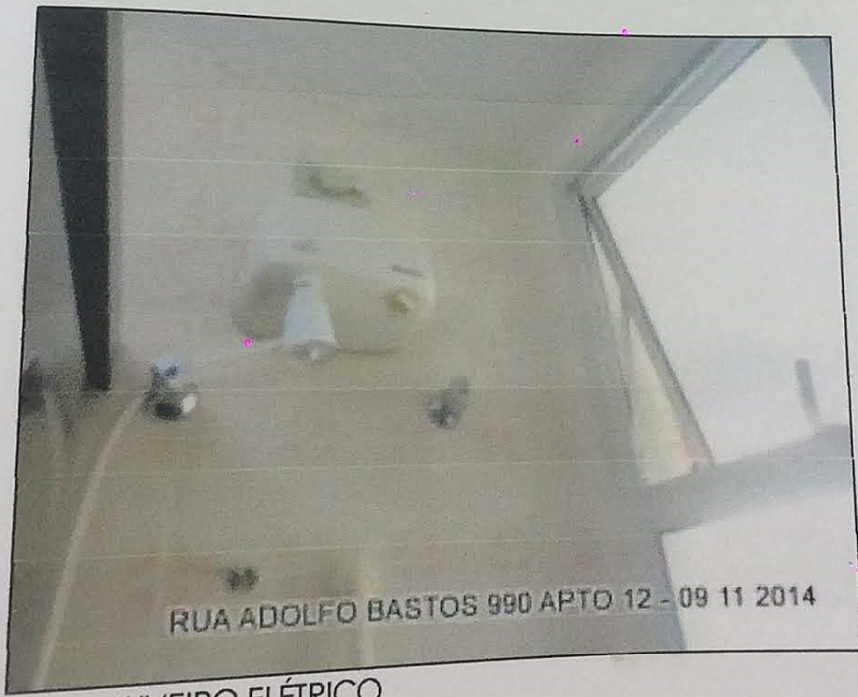
32- PISO DO QUARTO 02

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



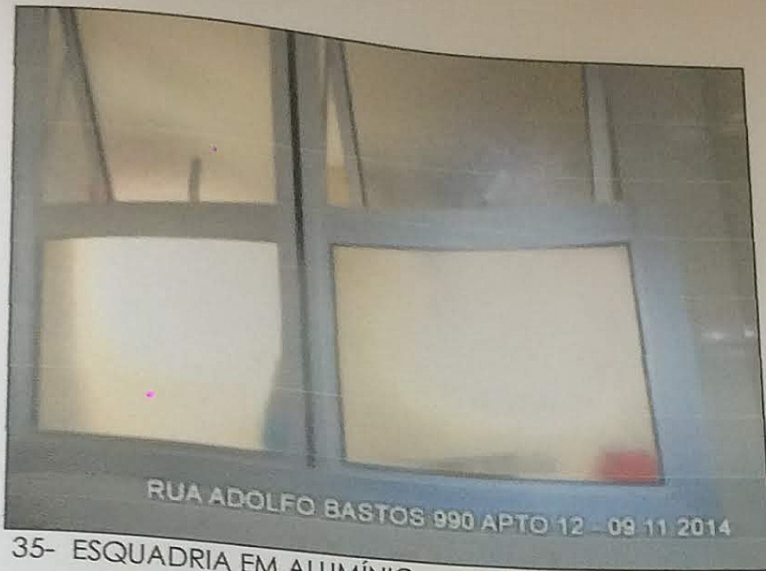
JTB

33- BANHEIRO CENTRAL



34- CHUVEIRO ELÉTRICO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014

35- ESQUADRIA EM ALUMÍNIO

2469 A



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014

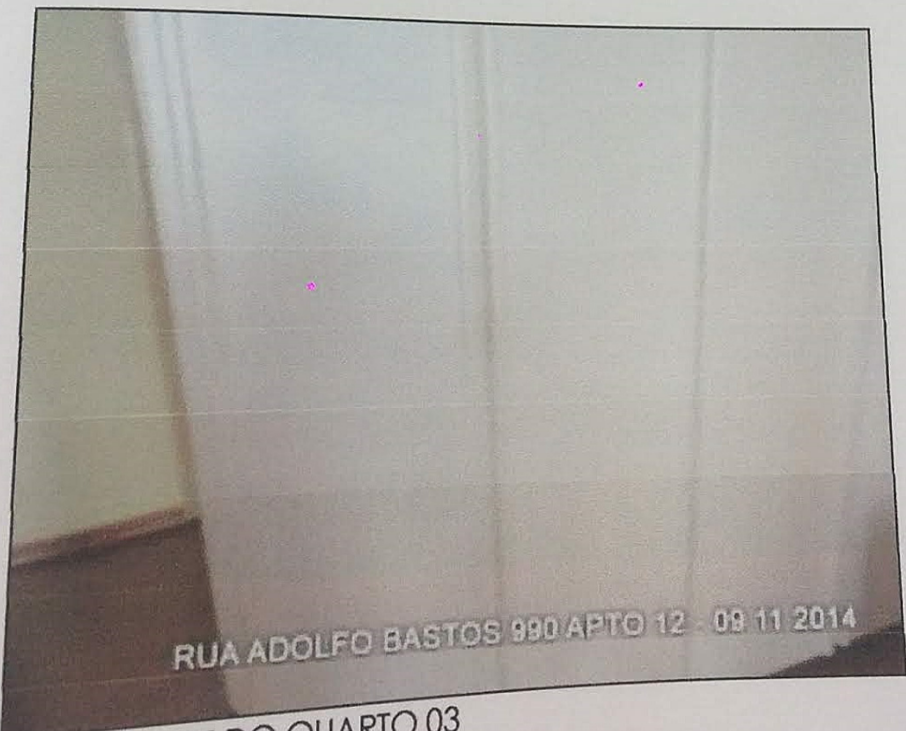
36- QUARTO 03

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



JH

37- QUARTO 03



38- DETALHE DO QUARTO 03

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



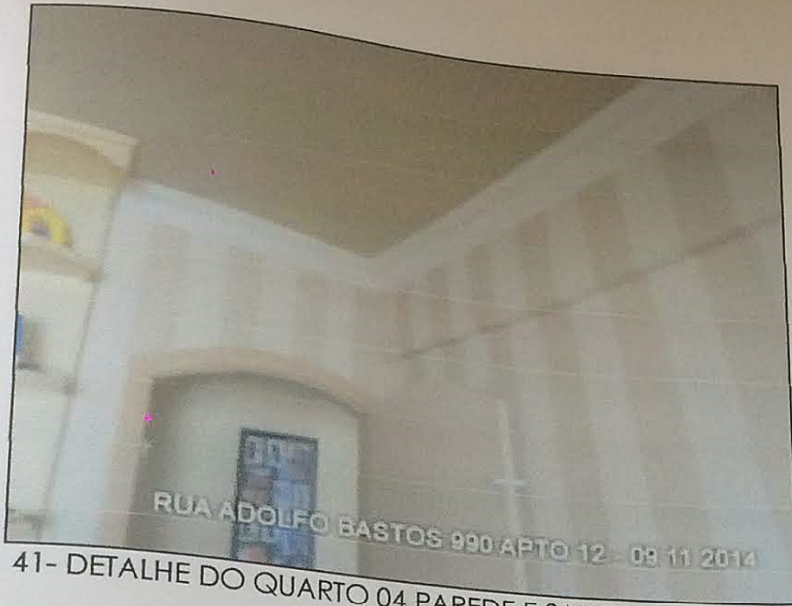
39- QUARTO 04

Jarbas Tena Cuvero



40- QUARTO 04

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2472
A

41- DETALHE DO QUARTO 04 PAREDE E SANCA



42- QUARTO 04

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



*2473
sl*

43- CORREDOR EXTERNO COM ENTRADA DE SERVIÇO AO FUNDO



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11
2014

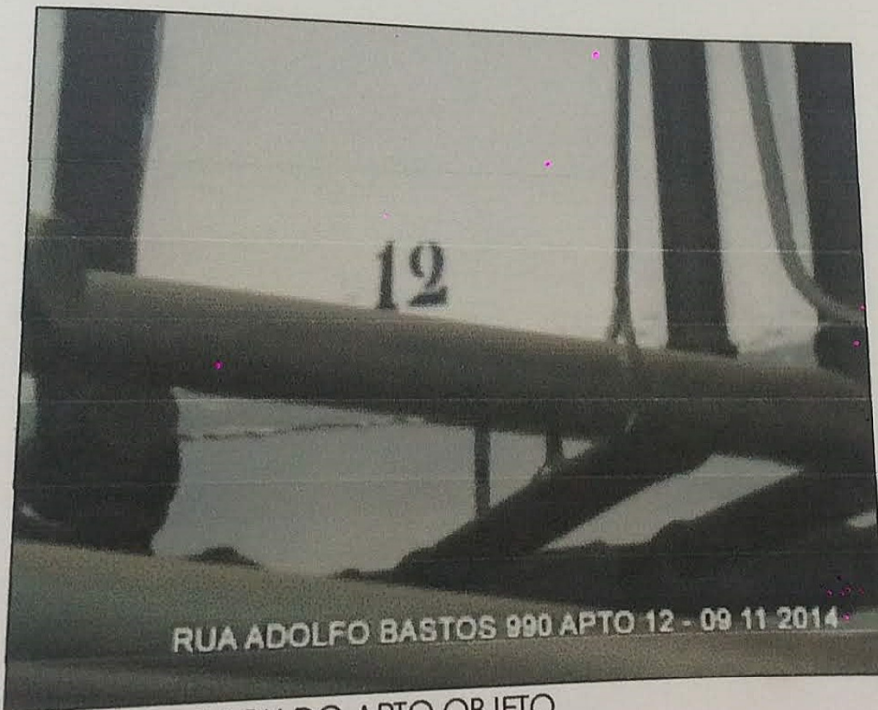
44- ELEVADOR DE SERVIÇO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



45- GARAGEM NO PISO TÉRREO

JH
A



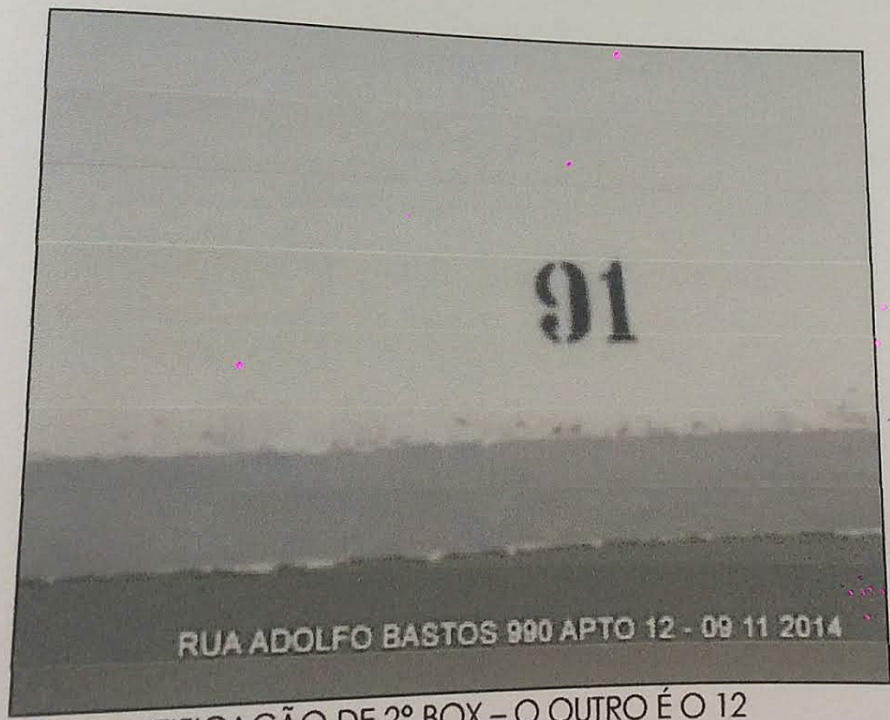
46- UM DOS BOX DO APTO OBJETO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



24751

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
47- OS BOX DO APTO OBJETO



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
48- IDENTIFICAÇÃO DE 2º BOX - O OUTRO É O 12

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



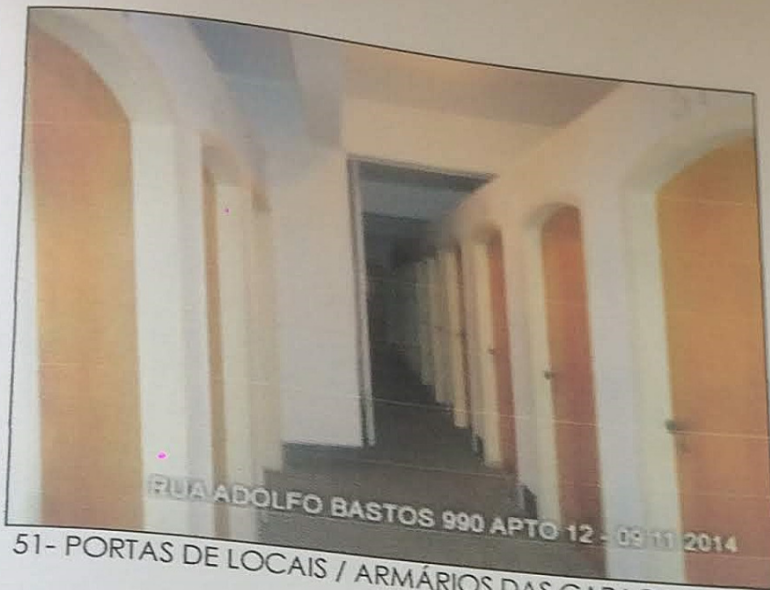
JHXP
A

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
49- VISTA GERAL DA GARAGEM



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
50- VISTA GERAL DA GARAGEM

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2477 / 2

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
51- PORTAS DE LOCAIS / ARMÁRIOS DAS GARAGENS



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014

52- PORTA DO ARMÁRIO DAS VAGAS DO APTO OBJETO

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2478

RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
53- N TÉRREO SALINHA DE GINÁSTICA



RUA ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 - 09 11 2014
54- VISTA DA GARAGEM DO SUBSOLO 01

ADOLFO BASTOS 990 APTO 12 STO ANDRÉ 09-11-2014



2479 J

55- VISTA DO MESMO LOCAL DE VAGAS / SUBSOLO



56- VISTA DO SUBSOLO /VAGAS

INDICES CONSTRUTIVOS - IBAPE - R₈N

ibape SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

2480
AJ

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,610	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador 1,032	1,266	1,500	
		Com elevador	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,512	1,746	1,980	
		Com elevador	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,992	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 0,972	1,206	1,440	
		Com elevador	1,200	1,410	1,620	
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,452	1,656	1,860	
		Com elevador	1,632	1,836	2,040	
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,872	2,046	2,220	
	Com elevador	2,052	2,286	2,520		
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL		3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
			3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
	3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600	

TABELA - VIDA UTIL

24B11

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _c (anos)	VALOR RESIDUAL - "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
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – ROSS HEYDECE

2482
 L

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 semiprova 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	8,08	Edificação semiprova 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	16,10	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 partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do 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 de 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 de 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.

DEPRECIACÃO FÍSICA - NA % VIDA REFERENCIAL

ROSS HEIDECKE
 DEPRECIACÃO FÍSICA - FATOR K

TABELA 2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % de vida referencial	a	B	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,975	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,816	0,769	0,685	0,560	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,515	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	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	0,602	0,589	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	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,409	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,288	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,076	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

2483
 H

1000900600

PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO:
VALOR DE MERCADO Apto 12
R. Adolfo Bastos, 990

	Índice Fiscal Admitido Imóvel Avaliando :	1.000,00	(a)
)coef. S/ Índice Fiscal :	1,00	
	Índice adotado :	1.000,00	
	Área útil cj(m2)	143,05	Estado
1	Vagas garagem considerada (m2)	6,25	Regular
	Área Total considerada (m2) :	149,30	
	Fator do Prov (vide texto do Laudo):		Heydeck
	Apto. Médio Coef base	2,160	Coluna D
	Estado Regular	1,00	Idade consid
0,71	Padrão Construtivo: índice(b)=	2,160	20
	Idade =Índice(c)=	0,768	0,33
	Fator constr * idade(d)=(b)*(c)=	1,659	(f) %v.util
	Padrões locais= Área urbana, Bairro Misto		
	n.º do contribuinte= 60.874		Bairro Resid+Misto

JARBAS

Fatores Homogeneizadores Utilizados :

Fator Oferta : Deságio necessário em relação ao valor pedido, considerando contra-ofertas e negociações.

Coef. s/Índice Fiscal: Considera a relação de situação na localização dos imóveis comparados. A homogeneidade dos imóveis que compõem o conjunto determina o coefic=1,00. As diferenças, são matematicamente representadas por coeficiente maior ou menor Para conseguir num considerável de amostras usaram-se

Fator Esquina: Valorização em função das várias, frentes. Conforme tabela de Valvano. Não foi usado neste Trabalho

Coef. s/Índice Fiscal: Considera a relação de situação na localização dos imóveis comparados,

Coef sobre R8N : Coeficiente do padrão construtivo a ser aplicado no custo unitário da publicação do SINDUSCON, custo médio no mês, no metro quadrado de construção.

R8N(Subst H82QN): CUB Valor unitário de construção, em publicação do SINDUSCON, a ser aplicado, conforme PROVIMENTO 02, dos Peritos nomeados pelos Juizes das Varas da Fazenda.

Critério: Na procura de imóveis similares, foram consideradas as principais características dos mesmo,

Na depreciação Tabela Ross Heydeck = R+Vutil*(1-0,2)

Fora Pesquisadas Amostras na mesma Região, com índice fiscal aceito, apesar de eventual grande diferença, pois o terreno .setor fiscal, entra com 30% de peso, na homogeneização)





2485
X

PEQUISA 001	Data	
	31/jan	
Tipo Apto Andar 7		
Bairro SANTO ANDRÉ - Central		
Local JOAO RODRIGUES, 83		
Índice fiscal estimado:	900,00	
Área Útil (m ²):	150,00	
2 vagas na garagem	12,50	1 vaga=12,5/2=6,25m ²
Área Útil considerada (m ²)	162,50	(cont garagem=50%)
Valor Pedido Reajustado (R\$)	450.000,00	
Fator de Oferta:	0,90	
Valor líquido (R\$):	405.000,00	
Unitário (R\$/m ²)	2.492,31	[Valor Pesquisado]
Ofertante: Zelador		
Contato: Sr. André		
Fone: 4994-9206		
Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores		
Construção (%):	70,00	(%c)
Terreno (%):	30,00	(%t)
Valor Pesquisado = (R\$/m ²) =	2.492,31	
CONSTRUÇÃO		
Área Considerada (m ²):	162,50	
Padrão construtivo=	Apto Médio	Nec Reparos Simples
Fator Const. Prov 02:	1,692 (e)	
Idade (anos): 10		16,67 R Heldeck
0,646 Fator Idade=	0,717 (f)	%v.útil Coluna E
Fator Const*Idade=	1,213 (g)=(e)*(f)	
Fat (Const*Idade)Transposto =	1,368 (h)=(g)/(g)	
Valor Pesquisado * (%c) * (h) =		
Valor ref à construção homogeneizado (R\$)=	2.386,25	
TERRENO		
Índice Fiscal :	900,00	
Coefic. s/ Índ. fiscal	1,00	
Índice Local Adotado:	900,00	
Fator de Transposição:	1,111 (i)	
Valor Pesquisado * (%t) * (i) =		
Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m ²) =	830,77	
Valor homogeneizado (R\$/m ²) = 3.217,02		



2486
A

PESQUISA 002

Data

31/jan

Tipo Apto Andar 5

Bairro SANTO ANDRÉ - Central

Local JOAO RODRIGUES, 68

Índice Fiscal: 900,00

Área útil (m2): 83,00

2 vagas na garagem 12,50 1vaga=12,5/2=6,25m2

Área útil considerada (m2) 95,50

Valor Reajustado (R\$) 495.000,00

Fator de Oferta: 0,90

Valor líquido (R\$): 445.500,00

Unitário (R\$) 4.664,92 (Valor Pesquisado)

Ofertante: Corretor

Contacto: Hélio Rizzo

Fone: 4996-9900 - 97245-4088

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores

Construção (%): 70,00 (%c)

Terreno (%): 30,00 (%t)

Valor Pesquisado =(R\$/m2)= 4.664,92

CONSTRUÇÃO

Área Considerada (m2) : 95,50

Necess

Padrão construtivo= Apto médio

Reparos

Fator Constr 1,926 (e)

Simple

Idade Estimada (anos): 5

8,33 Rheydeck

0,57 Fator Idade= 0,656 (f) %v. util

Coluna E

Fator Const*Idade= 1,263 (g)=(e)*(f)

Fat (Const*Idade)Transposto = 1,313 (h)=(d)/(g)

Valor Pesquisado * (%c) * (h) =

!----- Valor ref à construção homogeneizado (R\$/m2)= 4.287,43

TERRENO

Índice Fiscal : 900,00

Coefic. s/ Índ. Fiscal 1,00

Índice Local Adotado: 900,00

Fator de Transposição: 1,11 (i)

Valor Pesquisado * (%t) * (i) =

!----- Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m2)= 1.554,97

Valor homogeneizado (R\$/m2)= 5.842,41



2487
X

PESQUISA 003	Data	31/jan
	Tipo Apartamento andar	2
	Bairro	SANTO ANDRÉ - Central
	Local	R PIRASSUNUNGA,
	Índice Fiscal:	1.000,00
	Área útil (m2):	96,00
2	vagas na garagem	12,50 1vaga=12,5/2=6,25m2
	Área útil considerada (m2)	108,50
	Valor Reajustado(R\$)	388.000,00
	Fator de Oferta:	0,90
	Valor líquido (R\$):	349.200,00
	Unitário (R\$/m2)	3.218,43 (Valor Pesquisado)
	Ofertante:	Massimo Imóveis
	Contacto:	Eduardo
	Fone:	4302-7447 - 94272-2331
Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores		
	Construção (%):	70,00 (%c)
	Terreno (%):	30,00 (%t)
	Valor Pesquisado =(R\$/m2)=	3.218,43
CONSTRUÇÃO		
	Área Considerada (m2) :	108,50
	Padrão construtivo=	Apto Médio
	Fator Constr. Prov 02:	1,960 (e)
	Max consid Idade (anos):	13 21,67
0,715	Fator Idade=	0,772 (f) %v. util
	Fator Const+Idade=	1,513 (g)=(e)*(f)
	Fat (Const+Idade)Transposto =	1,096 (h)=(d)/(g)
		Pesquisado * (%c) * (h) =
	Valor ref à construção homogeneizado(R\$/m2)=	2.469,93
TERRENO		
	Índice Fiscal :	900,00
	Coefic. s/ Índ. Fiscal	1,00
	Índice Local Adotado:	900,00
	Fator de Transposição:	1,111 (i)
		Valor Pesquisado * (%t) * (i) =
	Valor ref ao terreno homogeneizado(R\$/m2)=	1.072,81
	Valor homogeneizado (R\$/m2)=	3.542,74



2488
X

PESQUISA 004

Data
31/jan

Tipo Apartamento andar 7
Bairro SANTO ANDRÉ - Central
Local R Alusio Azevedo 233

Índice Fiscal:	1.100,00	
Área útil (m2):	177,00	
4 vagas na garagem	25,00	1 vaga=12,5/2=6,25m2
Área útil considerada (m2)	202,00	
Valor Reajustado R\$)	723.000,00	
Fator de Oferta:	0,90	
Valor líquido (R\$):	650.700,00	
Unitário (R\$/m2)	3.221,29	(Valor Pesquisado)

Ofertante: Roial Imóveis
Contacto: Ana Maria
Fone: 4509-2499 - 7740-8222

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores, nessa região

Construção (%):	70,00	(%c)
Terreno (%):	30,00	(%t)

Alug Pesquisado =(R\$/m2)= 3.221,29

CONSTRUÇÃO

Área Construída (m2) :	202,00	Estado
Padrão construtivo=	Apto. Médio	Nec Rep
Fator Constr. Prov 02:	1,926 (e)	%v.útil
Max consid Idade (anos):	12	20,00
0,721 Fator Idad.=	0,777 (f)	R.Heydeck
Fator Const*Idade=	1,496 (g)=(e)*(f)	Coluna E
Fat (Const*Idade)Transposto =	1,109 (h)=(d)/(g)	

Valor Pesquisado * (%c) * (h) =

----- Valor ref à construção homogeneizado(R\$/m2)= 2.500,21

TERRENO

Índice Fiscal :	1.100,00
Coefic. s/ Índ. Fiscal	1,00
Índice Local Adotado:	1.100,00
Fator de Transposição:	0,909 (i)

Valor Pesquisado * (%t) * (i) =

----- Valor ref ao terreno homogeneizado(R\$/m2)= 878,53

Valor homogeneizado (R\$/m2)= 3.378,75



2489
/

PESQUISA 005	Data	31/jan
	Tipo Apartamento	andar 6
	Bairro	SANTO ANDRÉ - Central
	Local	DUQUE DE CAXIAS, 215
	Índice Fiscal:	1.000,00
	Área útil (m2):	74,00
2	vagas na garagem	12,50 1 vaga=12,5/2=6,25m2
	Área útil considerada (m2)	86,50
	Valor Reajustado R\$)	350.000,00
	Fator de Oferta:	0,90
	Valor líquido (R\$):	315.000,00
	Unitário (R\$/m2)	3.641,62 (Valor Pesquisado)
	Ofertante:	Proprietário
	Contacto:	Ubiraci
	Fone:	97259-9229
Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores		
	Construção (%):	70,00 (%c)
	Terreno (%):	30,00 (%t)
	Valor =(R\$/m2)=	3.641,62
CONSTRUÇÃO		
	Área Construída (m2) :	86,50
	Padrão construtivo=	Apto Médio
	Fator Constr. Prov 02:	1,692 (e) %v.util
	Idade Estimada (anos): 8	13,33
0,754	Fator Idad.=	0,803 (f) R.Heydeck
	Fator Const*Idade=	1,359 (g)=(e)*(f) Coluna E
	Fat (Const*Idade)Transposto =	1,221 (h)=(d)/(g)
	Valor Pesquisado * (%c) * (h) =	
!-----	Valor ref à construção homogeneizado (R\$/m2)=	3.111,60
TERRENO		
	Índice Fiscal :	1.000,00
	Coefic. s/ Índ. Fiscal	1,00
	Índice Local Adotado:	1.000,00
	Fator de Transposição:	1,000 (i)
	Valor Pesquisado * (%t) * (i) =	
!-----	Valor ref ao terreno homogeneizado (R\$/m2)=	1.092,49
	Valor homogeneizado (R\$/m2)=	4.204,08



2490
A

PESQUISA 006

Data

31/jan

Tipo Apartamento andar 6

Bairro SANTO ANDRÉ - Central

Local R LAURA, 698

Índice Fiscal: 800,00

Área útil (m2): 89,00

3 vagas na garagem 18,75 1vaga=12,5/2=6,25m2

Área útil considerada (m2) 107,75

Valor Reajustado (R\$) 500.000,00

Fator de Oferta: 0,90

Valor líquido (R\$): 450.000,00

Unitário (R\$/m2) 4.176,33 (Valor Pesquisado)

Ofertante: Carisma Imóveis

Contacto: Kaka

Fone: 4994-1003 - 97474-7275

Consideramos, neste caso, com base em dados de trabalhos anteriores os seguintes pesos para os valores, nessa região

Construção (%): 70,00 (%c)

Terreno (%): 30,00 (%t)

Valor Pesquisado =(R\$/m2)= 4.176,33

CONSTRUÇÃO

Área Construída (m2) : 107,75

Padrão construtivo= Apto Médio

Fator Constr. Prov 02: 1,926 (e) %v.util

Idade (anos): 7 11,67 R.Heydeck

0,764 Fator Idad.= 0,811 (f) Coluna E

Fator Const*Idade= 1,562 (g)=(e)*(f)

Fat (Const*Idade)Transposto = 1,062 (h)=(d)/(g)

Valor Pesquisado * (%c) * (h) =

! ----- Valor ref à construção homogeneizado(R\$/m2)= 3.104,02

TERRENO

Índice Fiscal : 800,00

Coefic. s/ Índ. Fiscal 1,00

Índice Local Adotado: 800,00

Fator de Transposição: 1,250 (i)

Valor Pesquisado * (%t) * (i) =

! ----- Valor ref ao terreno homogeneizado(R\$/m2)= 1.566,13

Valor homogeneizado (R\$/m2)= 4.670,14

CÁLCULO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

Pesquisa n.º	Valor (R\$/m2)
1	3.217,02
2	5.842,41
3	3.542,74
4	3.378,75
5	4.204,08
6	4.670,14

2492

Média com amostragem completa:

Mg= 4.142,52

Mg-30 %= 2.899,77

Intervalo usado 25% menor e maior para maior precisão

Mg+30 %= 5.385,28

MÉDIA SANEADA

Pesquisa n.º	Valor (R\$/m2)	válidas
1	3.217,02	1
2	ELIMINADA	2
3	3.542,74	3
4	3.378,75	4
5	4.204,08	5
6	4.670,14	6
Ms= 3.802,55		(R\$/m2)

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL AVALIANDO

DATA | 31/1/15
 Tipo Apartamento
 Bairro SANTO ANDRÉ - Central
 Local R. Adolfo Bastos, 990

Índice Fiscal:	1.000,00	
Área útil (m2)	143,05	{cont garagem=50%}
Regular vagas na garagem	-	1 vaga=12,5/2=6,25m2
Área útil considerada (m2)	143,05	{j} garagem conta 50%
Média Homogeneizada Saneada (R\$/m2)	3.802,55	{k}
Valor de Mercado (R\$) Vlm= (j) * (k)	543.954,20	

Valor de mercado (R\$/m2) Vlm= (j) * (k)
31/1/15 (R\$)
543.954,00

9509

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP

2495
H

JUSTIÇA
GRATUITA

PROCESSO: 583.00.1994.702322-56
contr 358-1994
AÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
REQTE: LURDES SAAD CORTEZE
REQDOS: STEFAN LUBLINER E OUTROS

PEDE HORA CERTA COM OFICIAL DE JUSTIÇA
UM IMÓVEL EM SÃO PAULO - SP

SP13.20 - 16-01-2015 11:28 35CV 000.0.0031015A

Jarbas Tena Cuvero, Engenheiro Civil, Perito Judicial,
nomeado nos autos do Processo supra, tendo sido intimado e
não conseguindo Vistoriar o Imóvel, vem, mui Respeitosamente,
apresentar o que segue: Vide ITEM 2 ABAIXO

1. Rua Conselheiro Pedro Luiz 293 casa 16 São paulo -SP