

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA ~ SP.

PROCESSO: Nº1005563~48.2020.8.26.0004

NELSON CURY FILHO, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL~ DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida
por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CARTTIER, contra MARLI
ALVES, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

ÍNDICE GERAL DO LAUDO PERICIAL
I FINALIDADE DO LAUDO
1.1 DA AÇÃO E DOS AUTOS
II VISTORIA
2.1 DO LOCAL
2.2 DO IMÓVEL
III METODOLOGIA AVALIATÓRIA
IV AVALIAÇÃO
4.1 VALOR UNITÁRIO DE VENDA
4.2 VALOR DO IMÓVEL
V CONCLUSÃO
VI ENCERRAMENTO

I ~ FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel abaixo relacionado:

a) Matrícula: 69.417/ 10º Cartório de Registro de Imóveis:

Imóvel localizado na Rua Aliança Liberal ~ 622, Condomínio Edifício Maison de Cartier – apartamento nº 01; bairro da Lapa, nesta capital.

b) Matrícula 69.428 /10º Cartório de Registro de Imóveis:

Vaga dupla G8, localizada no subsolo do Condomínio Edifício Maison de Cartier, localizado na Rua Aliança Liberal ~ 622, bairro da Lapa, nesta capital.

c) Matrícula: 69.434/10º Cartório de Registro de Imóveis:

Vaga simples G16, localizada no subsolo do Condomínio Edifício Maison de Cartier, localizado na Rua Aliança Liberal ~ 622, bairro da Lapa, nesta capital.

1.1 ~ DA AÇÃO E DOS AUTOS:

Trata-se de AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL~ DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CARTIER, contra MARLI

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ALVES, processo nº 1005563-48.2020.8.26.0004, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA - SP.

II ~ VISTORIA

Este Perito realizou a vistoria no dia 6 de agosto de 2021 2020, às 14 horas, conforme determinado na petição de fls.122/123.

II.1 ~ DO LOCAL

O imóvel objeto da presente Ação está localizado na **Rua Aliança Liberal**, nº 622, Edifício Maison Cartier, apartamento 01 e vagas de garagem dupla G 8 e simples G16, no Bairro da Lapa, na quadra completada pelas vias: Rua Jatai, Rua Curupaiti e Rua Barão da Passagem, nesta capital.

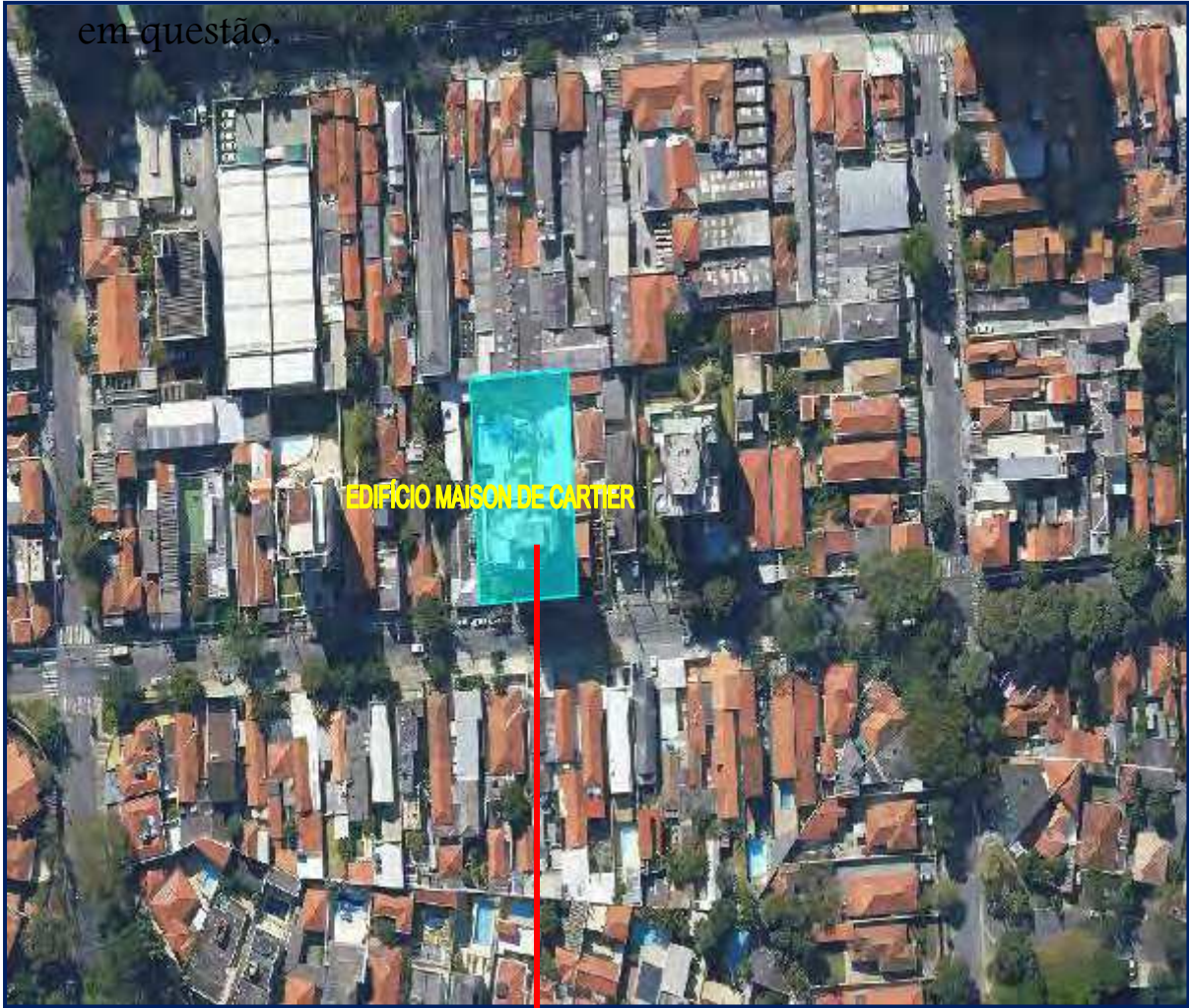
II.2-CADASTRATRO FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

SETOR:080. QUADRA:004
ÍNDICE FISCAL:1.612,00/2014

A reprodução a seguir ilustra a exata localização do imóvel em questão.



II1.2-MELHORAMENTOS PÚBLICOS/SERVIÇOS URBANOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, destacando-se: pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede de telefonia e cabeamento para transmissão de dados, iluminação pública, gás encanado, serviços postais, coleta de lixo, transporte público, postos de saúde, hospitais, instituições de ensino municipal e estadual, dentre outros.

II1.3-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Na região predomina a ocupação mista, residencial e comercial.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão construtivo “Médio e Superior” acordo com “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – IBAPE/SP”.

A atividade comercial é caracterizada por estabelecimentos diversos destacando-se; lojas, postos de gasolina, supermercados, restaurantes, padarias, redes de fast food, empresas prestadoras de serviço, instituições de ensino, edifícios comerciais, clínicas, consultórios, redes de drogarias, dentre outros.

II.1.4-ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2.016 (Projeto de Lei nº 272/15, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo), que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, o imóvel está inserido em **ZM ZONA MISTA** com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:



PREFEITURA DE

SÃO PAULO



GeoSampa

Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ALIANCA LIBERAL,622

SQL: 090.004.0122

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO PINHEIROS	0011	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orcagos_coligados/ctu/index.php?p=170685

Legislação Municipal
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/oi/Forma/mPesquisaGeral.asp>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,05
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	20
RECUO MÍNIMO - FRENTE (l)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
------	------

II.2.2- CATACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

1.º ANDAR APARTAMENTO 1 – EDIFÍCIO MAISON CARTIER

MATRÍCULA 69.147/ 10º CRI-SP

WCC-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 69417 ficha 1

São Paulo, 22 MAI 1990

Imóvel: O APARTAMENTO nº 1, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO MAISON DE CARTIER, à Rua ALIANÇA LIBERAL nº 622, no 149 subdistrito, Lapa, com a área total real de 568,8921 m2, sendo 297,16 m2 de área útil e 271,7321 m2 de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 12,2174% no terreno descrito na matrícula 51.412 deste Cartório, na qual sob nº 14 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Proprietários: LOURENÇO MIDEA (RG 7.980.325 e CPF 030.011.548-29), industrial e s/m. SANDRA ANTONINI MIDEA (RG 8.297.290 e CPF 046.906.048-13) pedagoga, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital à Rua Soldado Amarilho Gonçalves de Queiroz nº 21.

Registro anterior: R.16/51.412 de 8 de setembro de 1988 deste Cartório (matrícula aberta de ofício).

A Oficial maior:

VAGA DUPLA G-8 – EDIFÍCIO MAISON CARTIER

MATRÍCULA 69428

WCC-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 69428 ficha 1

São Paulo, 23 MAI 1990

Imóvel: A VAGA DUPLA nº G-8, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MAISON DE CARTIER, à Rua ALIANÇA LIBERAL nº 622, no 149 subdistrito, Lapa, com a área total real de 41,3974 m2, sendo 26,40 m2 de área útil e 14,4991 m2 de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 0,6743% no terreno descrito na matrícula 51.412 deste Cartório, na qual sob nº 14 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Proprietários: LOURENÇO MIDEA (RG 7.980.325 e CPF 030.011.548-29), industrial e s/m. SANDRA ANTONINI MIDEA (RG 8.297.290 e CPF 046.906.048-13) pedagoga, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital à Rua Soldado Amarilho Gonçalves de Queiroz nº 21.

Registro anterior: R.17/51.412 de 8 de setembro de 1988 deste Cartório (matrícula aberta de ofício).

A Oficial maior:

VAGA SIMPLES G16~ EDIFÍCIO MAISON CARTIER
MATRÍCULA 69428



QUADRO DE ÁREA

MATRÍCULA	69.147/ 10º CRI-SP
IMÓVEL	APARTAMENTO 01
ÁREA ÚTIL	297,16 M²
ÁREA COMUM	271,732 M²
ÁREA TOTAL	568,8921 M²

MATRÍCULA	69.428/ 10º CRI-SP
IMÓVEL	VAGA DUPLA G8
ÁREA ÚTIL	26,40 m²
ÁREA COMUM	14,4991 m²
ÁREA TOTAL	41,3974 m²

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

MATRÍCULA	69.434/ 10º CRI-SP
IMÓVEL	VAGA SIMPLES G~16
ÁREA ÚTIL	13,20m²
ÁREA COMUM	7,4976 m²
ÁREA TOTAL	20,6976m²²

DEPENDÊNCIAS: Hall social, 2 salas, varanda, jardim de inverno, lavabo, 3 suítes, mais um dormitório, banheiro, copa, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro para empregada.

DETALHES CONSTRUTIVOS:

Foram observadas no imóvel as seguintes características construtivas e detalhes de acabamento:

2 SALA: *Piso de tábua larga, paredes e forro revestidas com massa e pintura látex, portas de madeira, caixilharia de alumínio.*

LAVABO: *Piso porcelanato, paredes e forro revestidas com massa e pintura látex, portas de madeira..*

SUÍTES *Piso de tábua larga, paredes e forro revestidas com massa e pintura látex, portas de madeira, caixilharia de alumínio.*

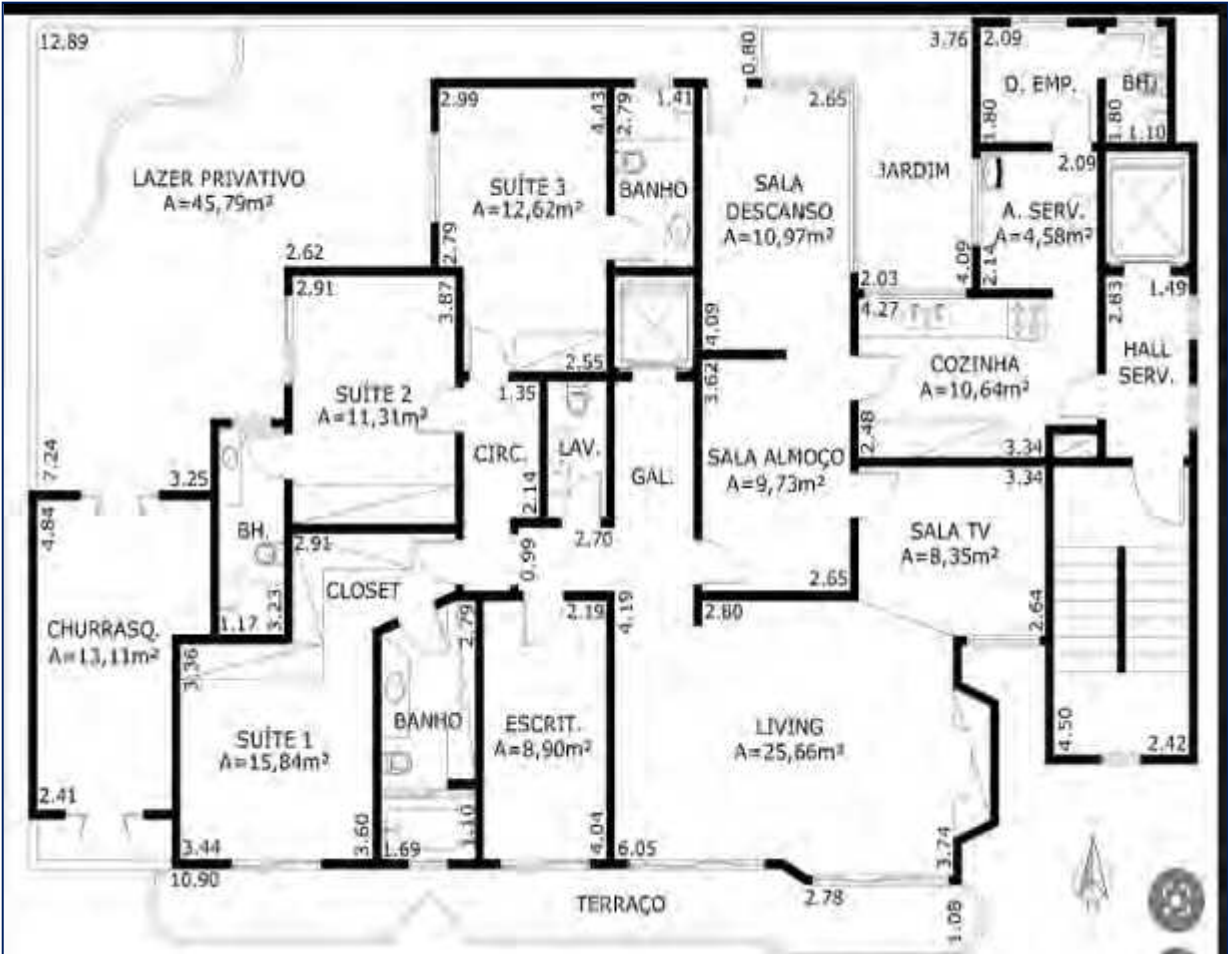
BANHEIROS SUITES :*Piso porcelanato, paredes com azulejo até o teto, portas de madeira, caixilharia de alumínio.*

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO *Piso cerâmico, paredes com azulejo até o teto, portas de madeira, caixilharia de alumínio.*

COPA *Piso granito, paredes com azulejo até o teto, portas de madeira, caixilharia de alumínio.*

QUARTO EMPREGADA: *Piso cerâmico, paredes e forro revestidas com massa e pintura látex, portas de madeira, caixilharia de alumínio.*

EDIFÍCIO MAISON CARTIER
PLANTA APARTAMENTO-TIPO



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS-PMSP

APARTAMENTO Nº 01 EDIFÍCIO MAISON CARTIER:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do imóvel: 080.004.0122-3

Local do imóvel:
R ALIANÇA LIBERAL, 622 - AP 1 1 AN
ALTO DA LAPA CEP 05088-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALIANÇA LIBERAL, 622 - AP 1 1 AN
ALTO DA LAPA CEP 05088-000

Contribuinte(s):
CPF 030.011.548-29 LOURENCO MIDEA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.192	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	308	Fração ideal:	0.1222
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	569	Padrão da construção:	2-0
Área ocupada pela construção (m²):	298	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.973,00
- da construção:	2.584,00

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

- da área incorporada:	411.270,00
- da área não incorporada:	106.268,00
- da construção:	970.386,00
Base de cálculo do IPTU:	1.487.934,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/11/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON CURY FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2021 às 15:13, sob o número WLAP21701455595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005563-48.2020.8.26.0004 e código E827DAC.

VAGA DUPLA G-8 EDIFÍCIO MAISON CARTIER:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 080.004.0137-1

Local do Imóvel:
R ALIANÇA LIBERAL, 622 - VAGA G8
ALTO DA LAPA - CEP 05088-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALIANÇA LIBERAL, 622 - VAGA G8
ALTO DA LAPA - CEP 05088-000

Contribuinte(s):
CPF 030.011.548-29 LOURENCO MIDEA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.192	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	308	Fração ideal:	0,0067
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	298	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.973,00
- da construção:	2.584,00

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

- da área incorporada:	22.550,00
- da área não incorporada:	5.827,00
- da construção:	71.629,00
Base de cálculo do IPTU:	100.006,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/11/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON CURY FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2021 às 15:13, sob o número WLAP21701455595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005563-48.2020.8.26.0004 e código E827DAC.

VAGA SIMPLES G16 EDIFÍCIO MAISON CARTIER:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 080.004.0145-2

Local do Imóvel:
R ALIANÇA LIBERAL, 622 - VAGA G 16
ALTO DA LAPA - CEP 05088-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALIANÇA LIBERAL, 622 - VAGA G 16
ALTO DA LAPA - CEP 05088-000

Contribuinte(s):
CPF 082.014.838-00 MARLY ALVES

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 1.192
Área não incorporada (m²): 308
Área total (m²): 1.500

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 21
Área ocupada pela construção (m²): 298
Ano da construção corrigido: 1988

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 1.973,00
- da construção: 2.584,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 11.443,00
- da área não incorporada: 2.957,00
- da construção: 35.815,00
Base de cálculo do IPTU: 50.215,00

Testada (m): 30,00
Fração ideal: 0,0034
Padrão da construção: 2-D
Uso: garagem



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/11/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

III ~ METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do imóvel em estudo será empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, previsto na NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 ~ "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" e a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP",E "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – versão 2002".

O MÉTODO COMPARATIVO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios previstas nas transações imobiliárias.

B) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta genérica de Valores.

E) TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” com quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pe			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Referencial - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,110	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,196	0,180	10	0%
			1.2.3- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,220	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,311	3,865	4,399	90	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,941	-	-	60	20%
			1.3.3- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,992	2,226	2,460	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	3,480	-	-	50	20%
			2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860	60	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.4- Padrão Superior	1,872	2,046	2,220	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	3,600	-	-	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,962	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,308	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,311	0,406	0,500	30	10%

DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ~

O critério está previsto no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de “Ross / Heidecke”, onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, é definido pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na **TABELA 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **TABELA 2**.

OBSERVAÇÃO: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.....onde:

$$\text{ROSS:} \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,33%	2,52%	8,09%	18,10%	33,30%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7835	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4920	0,3407	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3313	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

C.1) GARAGEM:1D): Na homogeneização e avaliação do imóvel, o valor unitário dos pisos de garagem será avaliado ao preço unitário equivalente a 70% do valor unitário fixado para os apartamentos.

CLASSIFICAÇÃO: APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR (+)

IDADE APARENTE : 33 ANOS

VIDA ÚTIL: 60 ANOS

CONSERVAÇÃO: “E” (REPAROS SIMPLES)

F) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Será avaliado através da expressão:

$$VI = A_{\text{APTO}} \times VU \dots \text{SENDO:}$$

VI = VALOR DO IMÓVEL

A_{APTO} = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO

VU = VALOR UNITÁRIO DE VENDA

IV ~ CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1-CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos para o caso em exame:

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 06 (seis) elementos comparativos de ofertas para venda, com características semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “Geoavaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo a seguir:

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA DE APARTAMENTO.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2021				
SETOR : 80		QUADRA : 26		ÍNDICE DO LOCAL : 1.478,00		CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : RUA ALIANÇA LIBERAL					NÚMERO : 135				
COMP. :		BARRO : LAPÁ			CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :		UF : SP							
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA									
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:		1,00		TESTADA - (ct) m:		1,00		PROP. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :		plano							
CONSISTÊNCIA :		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO : Novo			FACE :			
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento superior ol elev. (+)			COEF. PADRÃO : 2,640			CONSERVAÇÃO : a - novo			
COEF. DEP. (k): 0,964		IDADE : 5 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²: 266,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00 TOTAL M² : 266,00	
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS : 3		SUÍTES : 2		W.C. : 5		QUARTO EMPREGADAS : 1		PISCINA : 0	
ELEVADORES : 2		PLAYGROUND : 1		SUPERIORES : 10		APTO/ANDAR : 1		SALÃO DE FESTAS : 1	
								SUB-SOLOS : 1	
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01: 1,00		ADICIONAL 02: 1,00		ADICIONAL 03: 1,00					
ADICIONAL 04: 1,00		ADICIONAL 05: 1,00		ADICIONAL 06: 1,00					
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA : Oferta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.200.000,00							
IMOBILIÁRIA :		LUCIANA BORGES IMOVEIS							
CONTATO :		CORRETORREFERENCIA 10187							
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-36413966							
ÁREA PONDERADA = [ÁREA ÚTL 246,00 M² + ÁREA ÚTL VAGA 40,00 MPX3 VAGAS /2]=266,00 M²									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		134,97		FT ADICIONAL 01 : 0,00					
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-2.396,78		FT ADICIONAL 02 : 0,00					
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 : 0,00					
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 : 0,00					
				FT ADICIONAL 05 : 0,00					
				FT ADICIONAL 06 : 0,00					
				VALOR UNITÁRIO : 7.443,61					
				HOMOGENEIZAÇÃO : 5.161,80					
				VARIAÇÃO : 0,6961					

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 2									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2021				
SETOR : 00		QUADRA : 3		ÍNDICE DO LOCAL : 1.507,00		CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : RUA ALIANÇA LIBERAL					NÚMERO : 880				
COMP. : ED EDIFÍCIO BOULEVARD					CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP : UF : SP									
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA									
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:		1,00		TESTADA - (cf) m:		1,00		PROP. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :		plano							
CONSISTÊNCIA :		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO : Nova			FACE :			
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento superior ol elev. (+)			COEF. PADRÃO : 2,640			CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEF. (K) :		0,922		IDADE : 10 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00	
						VAGAS COB. :		3	
						VAGAS DESCOB. :		0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:		200,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² 0,00	
TOTAL M² :		200,00							
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS :		3		SUÍTES :		2		W.C. : 5	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		1		QUARTO EMPREGADAS : 1	
								PISCINA : 0	
								SALÃO DE FESTAS : 1	
								APTO/ANDAR : 1	
								SUB-SOLOS : 1	
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA : Oferta		VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.800.000,00							
MOBILIÁRIA :		REMAX MÓVEIS							
CONTATO :		CORRETORREFERENCIA 21151							
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-43027900							
ÁREA PONDERADA= (ÁREA ÚTIL 180,00 M² + ÁREA UTIL VAGA 40,00 M²X3 VAGAS /2)=200,00 M²									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP			FATORES ADICIONAIS			VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :			112,87			FT ADICIONAL 01 :		0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :			-2.431,76			FT ADICIONAL 02 :		0,00	
PADRÃO Fp :			0,00			FT ADICIONAL 03 :		0,00	
VAGAS			0,00			FT ADICIONAL 04 :		0,00	
						FT ADICIONAL 05 :		0,00	
						FT ADICIONAL 06 :		0,00	
						VALOR UNITÁRIO :		8.100,00	
						HOMOGENEIZAÇÃO :		5.781,12	
						VARIAÇÃO :		8,7137	

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2021	
SETOR : 80	QUADRA : 3	ÍNDICE DO LOCAL : 1.507,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALIANÇA LIBERAL		NÚMERO : 880	
COMP. : ED EDIFICIO BOULEVAR /BAIRRO :ILAPAL		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Nova	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640
CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k) :	0,922	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	200,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	1
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	1.920.000,00
MOBILIÁRIA :	BOSSA NOVA SOTHEBYS		
CONTATO :	CORRETORREFERENCIA 22341	TELEFONE :	(11)-430277767
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA=(ÁREA ÚTL 180,00 M² + ÁREA ÚTL VAGA 40,00 MPX3 VAGAS (2)=200,00 M²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	120,40	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			8.640,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.593,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			6.166,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,7137
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2021	
SETOR : 80	QUADRA : 3	ÍNDICE DO LOCAL : 1.507,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALIANÇA LIBERAL		NÚMERO : 880	
COMP. : EDIFÍCIO BOULEVARD ALIABAIRO : LAPA		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROP. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Nova	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO :	2,640
CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (k) :	0,922	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	208,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	208,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	19	APTO/ANDAR :	1
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.500.000,00	
IMOBILIÁRIA :		SHOPPING HOUSE IMOVEIS	
CONTATO :		CORRETOR REFERENCIA 38338902	
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-38338902	
ÁREA PONDERADA= (ÁREA ÚTL 188,00 M² + ÁREA ÚTL VAGA 40,00 M²X3 VAGAS /2)=208,00 M²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	90,44	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.948,52	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	6.490,38
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.632,30
		VARIAÇÃO :	0,7137

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																							
DADOS DA FICHA 5																							
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2021																		
SETOR : 80		QUADRA : 19		ÍNDICE DO LOCAL : 1.810,00		CHAVE GEOGRÁFICA :																	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																							
ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANÁ					NÚMERO : 651																		
COMP. : EDIFÍCIO SPAZIO DELL'ACQUAIRRO S LAPA LIBERAL					CIDADE : SAO PAULO - SP																		
CEP :		UF : SP																					
DADOS DA REGIÃO																							
MELHORAMENTOS :																							
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																							
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO																							
DADOS DO TERRENO																							
ÁREA (Ar) M²:		1,00		TESTADA - (ct) m:		1,00		PROF. EQUIV. (Pe):		1,00													
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA:															
TOPOGRAFIA:		plano																					
CONSISTÊNCIA:		seco																					
DADOS DO APARTAMENTO																							
TIPO DA EDIFICAÇÃO:			Apartamento			ESTADO:		Novo		FACE:													
CARACTERÍSTICAS																							
PADRÃO:			apartamento superior c/ elev. (+)			COEF. PADRÃO:		2,640		CONSERVAÇÃO:		c - regular											
COEF. DEP. (k):		0,904		IDADE:		10 anos		FRAÇÃO:		0,00		TAXA:		0,00		VAGAS COB.:		3		VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES																							
A. PRIVATVA M²:		208,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00		TOTAL M²:		208,00									
EDIFÍCIO																							
DORMITÓRIOS:		3		SUÍTES:		2		W.C.:		5		QUARTO EMPREGADAS:		1		PISCINA:		0		SALÃO DE FESTAS:		1	
ELEVADORES:		2		PLAYGROUND:		1		SUPERIORES:		18		APTO/ANDAR:		1		SUB-SOLOS:		1					
FATORES ADICIONAIS																							
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00													
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00													
DADOS DA TRANSAÇÃO																							
NATUREZA:		Oferta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.738.000,00																			
IMOBILIÁRIA:		REMAX IMOVEIS																					
CONTATO:		CORRETORA RAISSA								TELEFONE:		(11)-29369751											
OBSERVAÇÃO:																							
ÁREA PONDERADA = [ÁREA ÚTL 188,00 M² + ÁREA ÚTL VAGA 40,00 M²X3 VAGAS /2]=208,00 M²																							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																							
FATORES NORMA IBAPE/SP			FATORES ADICIONAIS			VALORES/VARIAÇÃO																	
LOCALIZAÇÃO Floc:			-164,53			FT ADICIONAL 01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:			7.520,19										
OBSOLESCÊNCIA Fobs:			-2.182,85			FT ADICIONAL 02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:			5.172,81										
PADRÃO Fp:			0,00			FT ADICIONAL 03:		0,00		VARIAÇÃO:			0,6879										
VAGAS			0,00			FT ADICIONAL 04:		0,00															
						FT ADICIONAL 05:		0,00															
						FT ADICIONAL 06:		0,00															

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2021		
SETOR : 80	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 1.810,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANÁ			NÚMERO : 451		
COMP. : EDIFÍCIO SPAZIO DELL'ACQUAIRRO : ILAPAI LIBERAL			CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _u) M² :	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROP. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior al' elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,640		CONSERVAÇÃO : o - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	208,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 208,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 2	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1	PECINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 10	APTO./ANDAR : 1	SUB-SOLOS : 1	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 : 1,00		ADICIONAL 02 : 1,00		ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00		ADICIONAL 05 : 1,00		ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR DO MÓVEL (R\$) : 1.738.000,00			
IMOBILIÁRIA :		ABIEL MOVES			
CONTATO :		CORRETORA REFERÊNCIA AP0034		TELEFONE : (11)-29369751	
OBSERVAÇÃO :					
ÁREA PONDERADA= [ÁREA ÚTIL 188,00 M² + ÁREA ÚTIL VAGA 40,00 M²X3 VAGAS /2)=208,00 M²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-164,53	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.520,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.182,85	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.172,81
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6879
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ELEMENTO Nº 01: RUA ALIANÇA LIBERAL, Nº 135



ELEMENTO Nº 02/03 E 04: RUA ALIANÇA LIBERAL, Nº 880



ELEMENTO Nº 05 E 06: RUA MARQUES DE PARANÁ, Nº 651



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 80-MAISON DE CARTER
DATA : 17/08/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	
☒ Obsolescência	Idade -33 Estado de Conservação - E - REPAROS SIMPLES aparelhamento superior c/ elev. - (+)
☒ Padrão	
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

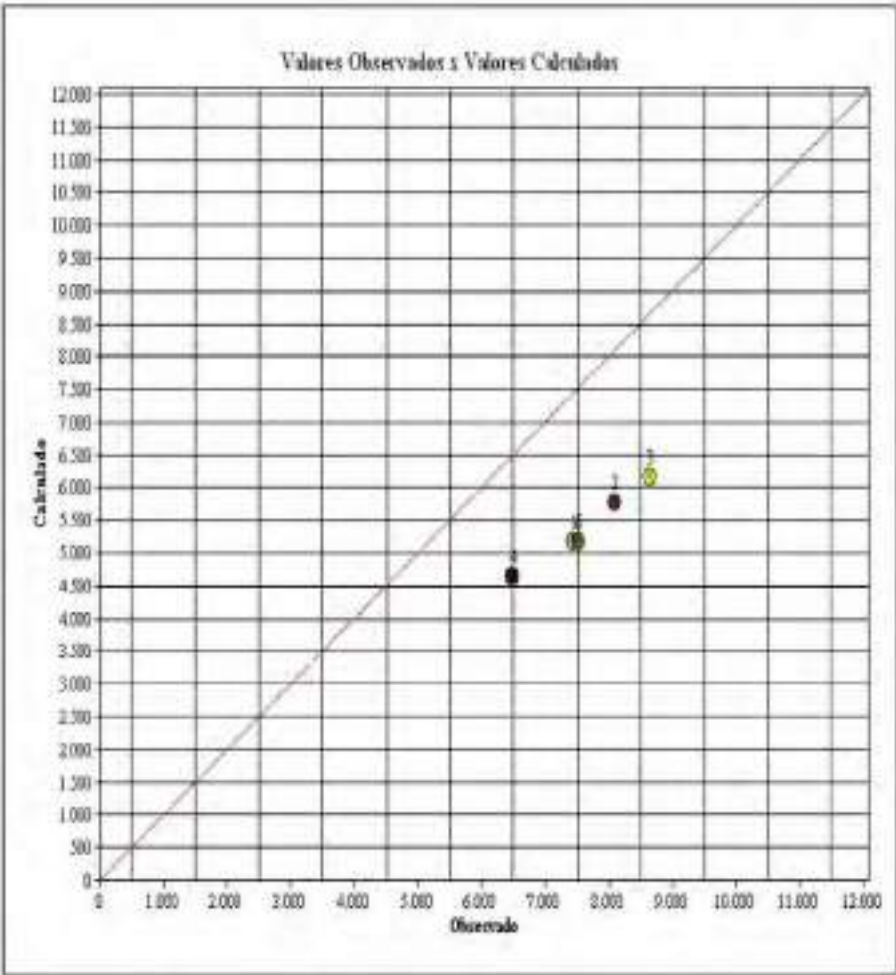
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ALIANÇA LIBERAL,135	7.443,61	5.181,80	0,6961
☒ 2	RUA ALIANÇA LIBERAL,860	8.100,00	5.781,12	0,7137
☒ 3	RUA ALIANÇA LIBERAL,880	8.640,00	6.166,52	0,7137
☒ 4	RUA ALIANÇA LIBERAL,880	6.490,38	4.632,30	0,7137
☒ 5	RUA MARQUES DE PARANÁ,653	7.520,19	5.172,81	0,6879
☒ 6	RUA MARQUES DE PARANÁ,653	7.520,19	5.172,81	0,6879

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.443,61	5.181,80
2	8.100,00	5.781,12
3	8.640,00	6.166,52
4	6.490,38	4.632,30
5	7.520,19	5.172,81
6	7.520,19	5.172,81

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : RUA ALIANÇA LIBERAL 422 APARTAMENTO 01 ALTO DA LAPASÃO PAULO - SP

Data : 17/08/2021

Cliente : CONDOMÍNIO MASON DE CARTIER

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 1,80

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.419,06

Desvio Padrão : 720,81

- 10% : 5.333,34

+ 10% : 9.304,78

Coefficiente de Variação : 9,4600

Média Unitários : 5.351,23

Desvio Padrão : 540,34

- 10% : 3.745,86

+ 10% : 6.956,60

Coefficiente de Variação : 10,0900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	?
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒ Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐ Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform nel a todas as caract dos dados analisados	☒ Apresentação de inform nel a todas as caract dos dados analisados	☐ Apresentação inform nel a todas as caract dos dados nel aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	2,40 a 2,90 "a	☒ 1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.351,23

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.351,23000

VALOR TOTAL (R\$): 5.351,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.025,76

INTERVALO MÁXIMO : 5.676,70

INTERVALO MÍNIMO : 5.025,76

INTERVALO MÁXIMO : 5.676,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Vu= R\$ 5.351,23/m²
(CINCO MIL, TREZENTOS ECINQUENTA EUM REAIS E VINTE ETRES CENTAVOS).
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
GRAU DE PRECISÃO: III
DATA BASE: AGOSTO / 2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON CURY FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2021 às 15:13 , sob o número WLAP21701455595 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005563-48.2020.8.26.0004 e código E827DAC.

IV.2~CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

IV.2.1~VALOR DO APARTAMENTO:

O valor de venda do apartamento será determinado através da seguinte expressão:

$$VI=A_{\text{APTO}} \times Vu...SENDO:$$

VI = Valor do imóvel

$$A_{\text{APTO}}= \text{Área útil do apartamento}.....297,16 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário de venda}.....\text{R\$ } 5.351,23/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$VI= 297,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.351,23/\text{m}^2=$$

$$VI = \text{R\$ } 1.590.171,51$$

Ou, em números redondos:

VALOR APARTAMENTO 01 1º ANDAR

MATRÍCULA Nº 69.417- 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI APARTAMENTO 01= R\$ 1.590.000,00

(um milhão quinhentos e noventa mil reais).

DATA BASE: AGOSTO/2021

IV.2.2-VALOR DA VAGA DUPLA G8:

O valor de venda da vaga de garagem será determinado através da seguinte expressão:

$$VI=A \text{ (ÁREA DA VAGA)} \times Vu...SENDO:$$

VI = Valor da vaga de garagem dupla G8do imóvel

$$A \text{ AÁREA DA VAGA} = \text{Área útil da vaga}.....26,40 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário de venda}.....R\$ 5.351,23/\text{m}^2$$

$$Fc= \text{Fator de correção para garagem}....0,70$$

Substituindo e calculando:

$$VI= 26,40 \text{ m}^2 \times R\$ 5.351,23/\text{m}^2 \times 0,70=$$

$$VI = R\$ 98.890,73$$

Ou, em números redondos:

VALOR DA VAGA DUPLA-G8

MATRÍCULA Nº 69.428- 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI VAGA DE GARAGEM = R\$ 100.000,00

(cem mil reais).

DATA BASE: AGOSTO/2021

IV.2.3-VALOR DA VAGA SIMPLES G16:

O valor de venda da vaga de garagem será determinado através da seguinte expressão:

$$VI = A_{\text{ÁREA DA VAGA}} \times Vu \dots \text{SENDO:}$$

VI = Valor da vaga de garagem dupla G8do imóvel

A $A_{\text{ÁREA DA VAGA}}$ = Área útil da vaga.....13,20 m²

Vu = Valor unitário de venda.....R\$ 5.351,23/m²

Fc= Fator de correção para garagem....0,70

Substituindo e calculando:

$$VI = 13,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.351,23/\text{m}^2 \times 0,70 =$$

$$VI = \text{R\$ } 49.445,37$$

Ou, em números redondos:

VALOR DA VAGA SIMPLES -G16

MATRÍCULA Nº 69.434- 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI VAGA DE GARAGEM = R\$ 50.000,00

(cinquenta mil reais).

DATA BASE: AGOSTO/2021

V ~ CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, para o imóvel **Rua Aliança Liberal, nº 622, Edifício Maison Cartier, apartamento 01 e vagas de garagem dupla G 8 e simples G16, no Bairro da Lapa, nesta capital, ofertado nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL~ DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CARTTIER**, contra **MARLI ALVES**, processo nº 1005563-48.2020.8.26.0004, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA – SP, corresponde a:

VALOR APARTAMENTO 01 1º ANDAR

MATRÍCULA Nº 69.417- 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI APARTAMENTO 01 = R\$ 1.590.000,00

(um milhão quinhentos e noventa mil reais).

DATA BASE: AGOSTO/2021

VALOR DA VAGA DUPLA-G8

MATRÍCULA Nº 69.428- 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI VAGA DE GARAGEM = R\$ 100.000,00

(cem mil reais).

DATA BASE: AGOSTO/2021

VALOR DA VAGA SIMPLES ~G16

MATRÍCULA Nº 69.434- 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

VI VAGA DE GARAGEM = R\$ 50.000,00

(cinquenta mil reais).

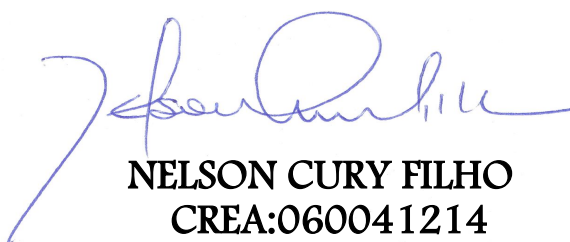
DATA BASE: AGOSTO/2021

VI ~ ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o Presente Laudo Técnico de Avaliação composto por 38 (trinta e oito) folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

Segue no ANEXO I- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

São Paulo, 17 de agosto de 2021.



NELSON CURY FILHO
CREA:060041214

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RUA ALIANÇA LIBERAL, Nº 622
EDIFÍCIO MAISSON DE CARTTIER
APARTAMENTO Nº 01

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Fachada do edifício

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Porta de entrada de serviço do apto avaliando

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista da área de serviço

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do quarto de empregada com banheiro

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Mostrando a cozinha e aos fundos a copa.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista da copa ou sala de refeições.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Mostrando a sala do jardim de inverno

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Complementar a foto anterior

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista da área externa com quintal

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Área externa(quintal) e assinalado o gazebo

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do gazebo e a área do quintal

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista da sala de TV.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Mostrando a sala com tabuas corrida

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do interior do lavabo

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Quarto de solteiro com armários

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Interior da suíte 1

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do banheiro da suíte 1

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Interior do banheiro da suíte 1

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do quarto da suíte 2

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Mostrando o interior do banheiro da suíte 2

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Armários embutidos na suíte 2

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do quarto da suíte 3

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista do banheiro da suíte 3

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Área de laser das piscinas e churrasqueira

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vista da churrasqueira

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Salão de jogos

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Salão anexo ao salão de jogos

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



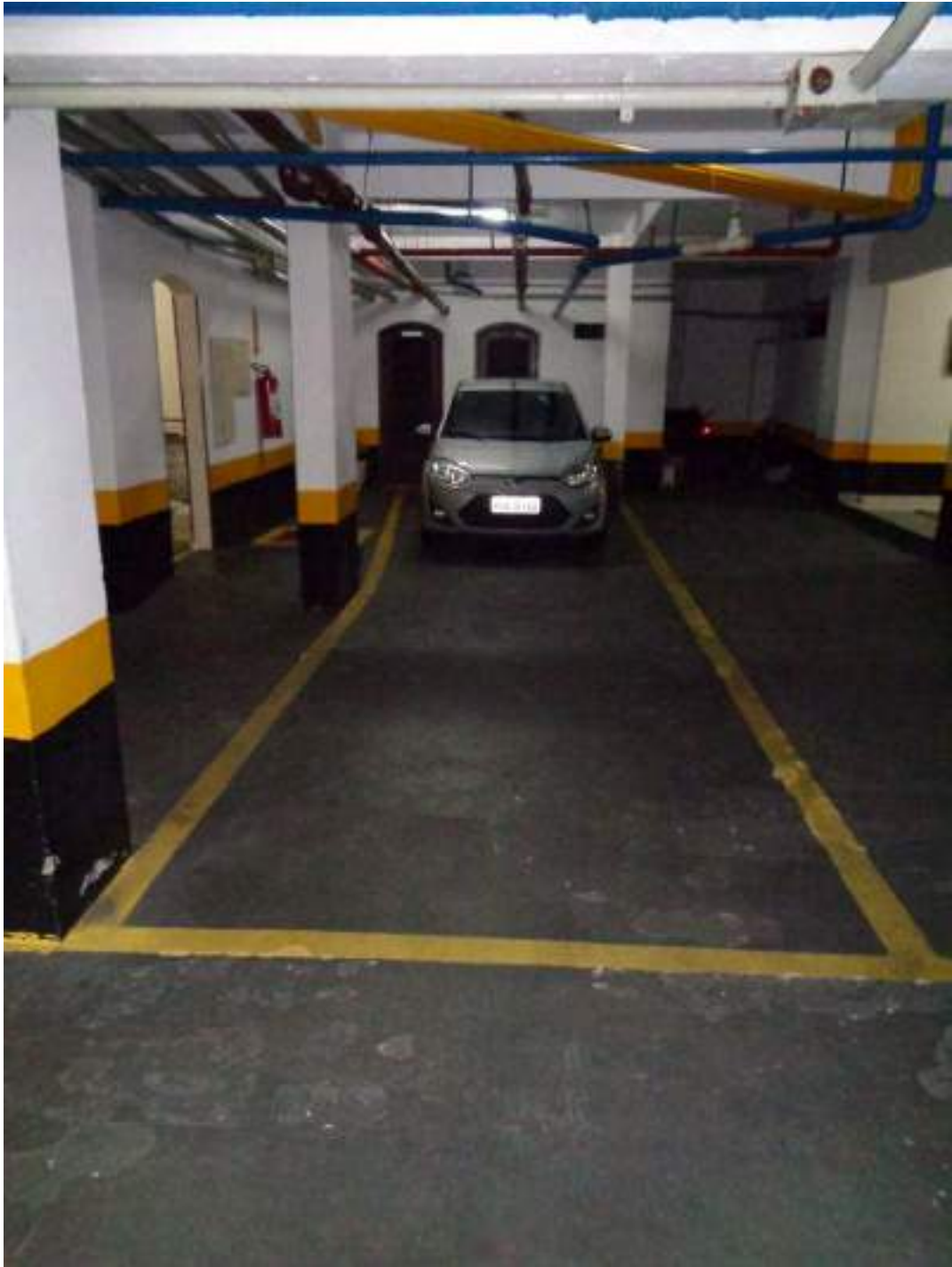
Mostrando a quadra poliesportiva

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Sala para ginastica

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vaga de garagem dupla G-8

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Vaga de garagem simples G-16

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA ~ SP.

PROCESSO: Nº1005563~48.2020.8.26.0004

NELSON CURY FILHO, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL~ DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CARTTIER**, contra **MARLI ALVES**, vem solicitar, vem solicitar que V. Exa. se digne arbitrar os seus honorários, os quais, com a devida vênia, estima em R\$ 8.950,00 (oito mil novecentos e cinquenta reais), incluindo despesas, tomando por base a hora técnica trabalhada do Regulamento do IBAPE ~ Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, conforme demonstrativo a seguir e tabela em anexo.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ARTIGO 9º DO REGULAMENTO DE HONORÁRIOS –IBAPE/SP
VALOR DA HORA TÉCNICA = R\$ 450,00/HORA

VH₁ – VALOR DOS HONORÁRIOS

1-VISTORIA LEVANATMENTO CADASTRAL E PESQUISAS.....4,00 HORAS

V1= 4,00 HORAS X R\$ 450,00=.....R\$ 1.800,00

2-ELABORAÇÃO DO LAUDO, ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO, CÁLCULO DE PREÇO
UNITÁRIO E CONCLUSÃO.....15 HORAS

V2= 15,00 HORAS X R\$ 450,00=.....R\$ 6.750,00

DESPESAS.....VERBA.....R\$ 400,00

TOTAL.....R\$ 8.950,000

VHONORÁRIOS 1=	R\$ 8.950,00
(oito mil novecentos e cinquenta reais)	

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de agosto de 2021.


NELSON CURY FILHO
CREA: 0600412514

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

ANEXO I

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS – IBAPE/SP

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

Capítulo I
NORMAS GERAIS

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";

b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II
VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 4.920,00 (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Proposta 1: Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias "de vizinhança" ou "ad perpetuum rei memoriam" e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço
 Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
 Bela Vista – São Paulo/SP
 CEP: 01319-907

Contato
 (11) 3105-4112
 Segunda a Sexta das 08h às 19h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



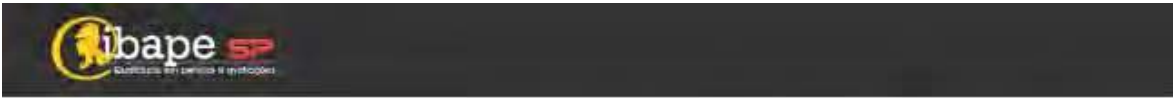
QUADRO 01: “VISTÓRIAS DE VIZINHANÇA” E TRABALHOS ENVOLVENDO
“PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA
CONSTRUÇÃO CIVIL”

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO		Horas Estimadas	
		VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TERREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

- Observações:
1. O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com “obra típica de complexidade técnica padrão” na construção civil do segmento imobiliário.
 2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
 3. Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
 4. Nos trabalhos envolvendo “vistoria de vizinhança”, o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
 5. Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de “vistoria de vizinhança”, as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
 6. Também para os trabalhos de “vistoria de vizinhança”, o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO			
TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;

2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 13 de abril de 2021.


Eng.º Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 05h às 19h

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL



ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
ATUALIZAÇÕES ANUAIS		%	6,8458
1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)			
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020¹	R\$/h	430,00
2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)		%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	Valor da hora técnica aprovado 2021 na AGO de 13/04/2021 – Art.7º	R\$/h	450,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021,o valor foi fixado em R\$ 450,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA - SP.

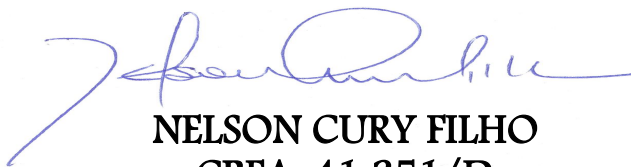
PROCESSO: Nº1005563~48.2020.8.26.0004

NELSON CURY FILHO, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CARTTIER**, contra **MARLI ALVES**, tendo entregue seu laudo em cartório, vem solicitar que V. Exa. se digne determinar que seja expedido o mandado de levantamento eletrônico da quantia de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), depositado às fls. 91, referente aos seus honorários provisórios, conforme formulário anexo.

ANEXO I: FORMULÁRIO MLE.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de agosto de 20210.


NELSON CURY FILHO
CREA: 41.251/D

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE
LEVANTAMENTO ELETRÔNICO.

Eng.º NELSON CURY FILHO
PERITO CRIMINAL APOSENTADO DO INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA/SP
PERITO JUDICIAL

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

NÚMERO DO PROCESSO 1005563-48.2020.8.26.0004 *(padrão CNJ)*:

NOME DO BENEFICIÁRIO DO LEVANTAMENTO: NELSON CURY.

PERITO: (X)

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo em que consta procuração:

Tipo de levantamento: (X) Parcial

() Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: 91

Valor nominal do depósito: (um mil e trezentos reais)

CPF ou CNPJ: 518.423.438-15

TIPO DE LEVANTAMENTO:() I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Observações: BANCO DO BRASIL – Nº 001

AGÊNCIA – 2801-0

CONTA CORRENTE: 306363-1