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

Exmo Sr. Dr. Juíz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz (SP)

Processo nº 1001291-31.2021.8.26.0471

AÇÃO: CONDOMINIO

Requerente - ELIANE FANTASIA

Requerido - MAURICIO HILÁRIO DE FARIA

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

Termos em que, J. aos autos,

P. Deferimento

Porto Feliz (SP), 13 de Maio de 2022

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

Processo nº 1001291-31.2011.8.26.0471

AÇÃO: CONDOMINIO

Requerente - ELIANE FANTASIA

Requerido - MAURICIO HILÁRIO DE FARIA

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência até a Rua Otacílio Rodrigues de Oliveira nº 35 Bairro Jardim São José, nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo, onde procedi as avaliações abaixo descritas.

1-) UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAS

1. - SITUAÇÃO :

1.1. - **LOCAL** – Situado a Rua Otacílio Rodrigues de Oliveira nº 35 Bairro Jardim São José, nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo. (Vide Anexo I)

1.2. - **TÍTULO DO IMÓVEL** - Devidamente matriculado sob nº 61.571 livro 02, ficha nº 01 e verso, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Porto Feliz-SP., representado pelo Lote 11 da Quadra B. (Vide Anexo II)

1.3. - **CADASTRO** - Devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sob nº 01.3.294.0161.001.411. (Vide Anexo III)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

1.4. - **PROLONGAMENTO**

Comércio - 800 m.

Hospital - 4.000 m.

Escola - 600 m.

2. - TERRENO -

2.1. - **TOPOGRAFIA**

Plano.

2.3. - **SALUBRIDADE**

Seco.

2.4. - CONFORMAÇÃO

Firme.

2.5. - **SITUAÇÃO NA QUADRA**

Esquina.

2.6. - ZONEAMENTO

Residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

2.7. - **ÁREA TOTAL DO TERRENO**

243,34 m^2. - (Vide anexo II e III)

2.8. - **MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Rede de água, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública e telefone.

3. - **CASA RESIDENCIAL - (Vide fotos de fls.04 a 06)**

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

3.2. - **DIVISÃO E ACABAMENTO**

01. -**GARAGEM** - teto em laje e pisos cerâmicos.

01 - ÁREA DE LAZER - Cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira e pisos cerâmicos.

01 - ÁREA COBERTA - Cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira e pisos cerâmicos, paredes apresentando umidades.

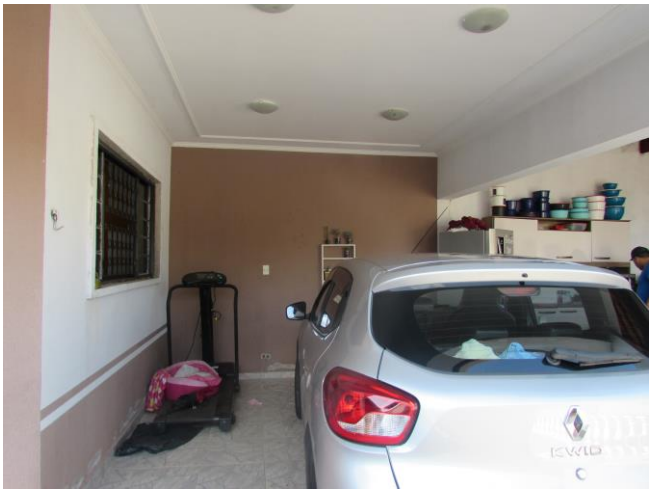
01 - SALA - Teto em laje e pisos cerâmicos, e paredes apresentando umidades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

01 - SALA/JANTAR - teto em laje e pisos cerâmicos e paredes apresentando umidade.

01 - ÁREA DE LUZ - Cobertura em telhas em plásticos (quebradas) e pisos cerâmicos.

01 - BANHEIRO - Teto em laje, pisos cerâmicos e azulejados.

01 - DORMITÓRIO - Teto em laje, pisos cerâmicos e azulejados, paredes apresentando umidade.

01 - DORMITÓRIO/SUITE - Teto em laje, pisos cerâmicos com **(hidromassagem sem funcionamento)** e azulejados.

01 - COZINHA - Teto em laje, pisos cerâmicos, (gabinete caindo escorado) e azulejadas.

01 - LAVANDERIA - teto em laje e pisos cerâmicos.

A residência possui 02 placas de energia solar, porém sem funcionamento. (danificadas)

3.3. - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

3.4. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular, necessitando de reparos simples a importantes.

3.5. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

125,91 m^2 (Vide Anexo III) - Conforme Cadastro da Prefeitura, mais 65,00 m^2 que não encontra-se averbado junto a Prefeitura. TOTAL 190,91 m^2.

3.6. - ESQUADRIAS

Madeira e ferros.

3.7. - PADRÃO DE ACABAMENTO

Simples.

3.8. - IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 14 anos.

4. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.
O valor do terreno será determinado mediante da aplicação da seguinte expressão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

Vt = S x q

Onde

S = Área do terreno

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

5. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC, para levar em conta a depreciação.
O fator FOC é determinado pela expressão:

FOC = R + K x (1 – R)

onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na tabela 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

6. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1. - FONTES DAS PESQUISAS

SALLEM IMÓVEIS
Rua José Elias Habice nº 25 - Vila Alcalá - Porto Feliz (SP)

ENI WORK GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA
Rua Candido Motta nº 175 - Porto Feliz (SP)

H.RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Bairro Palmital - Porto Feliz (SP)

AILTON C. ALVES FILHO CORRETOR DE IMÓVEIS
Rua Candido Motta nº 09 - Porto Feliz (SP)

IMOBILIÁRIA PORTO FELIZ LTDA - PORTO FELIZ (SP)
Rua Candido Motta nº 09

6.2. - ELEMENTOS (m^2)

Nº 001 = R$455,00

Nº 002 = R$450,00

Nº 003 = R$450,00 **MÉDIA = R$452,40 / m^2**

Nº 004 = R$455,00

Nº 005 = R$452,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

6.3. - **FATORES**

K top. = 1,00

K loc. = 0,90

K tes. = 1,10

K prof. = 1,00

6.4. - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

Vt = 243,34 m^2 x [R$452,40,00 m^2 x (1,00 + 0,90 + 1,10 + 1,00 - 4 + 1)] = **R$110.087,01**

(Cento e Dez Mil, Oitenta e Sete Reais e Um Centavos)

7. - AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

7.1. - **FONTES DE PESQUISAS**

Revista " A CONSTRUÇÃO " - São Paulo - Abril de 2022

ÍNDICE SINDUSCON/SP - (Vide Anexo IV)

Valor Base : R$1.666,87 / m^2.

Comissão de Peritos - Provimento 01/99 e 03/07 - Cajufa (Vide Anexo V)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

7.2. - CÁLCULOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

VC = 190,91 m^2 x R$1.666,87 x 0,615 = **R$195.706,62**

(Cento e Noventa e Cinco Mil, Setecentos e Seis Reais e Sessenta e Dois Centavos)

8. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

Vi = Vt + Vcs:

Vi = R$110.087,01 + R$ = R$195.706,62= R$305.793,63

Vi = R$305.793,63

(Trezentos e Cinco Mil, Setecentos e Noventa e Três Reais e Sessenta e Três Centavos)

9. - CÁLCULOS DO VALOR DO ALUGUEL MENSAL

R$305.793,63 x 0,4 % = R$1.223.17

(Um Mil, Duzentos e Vinte e Três Reais e Dezessete Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

Respostas aos quesitos formulados de fls. 147

1.- Onde o imóvel periciado está localizado?

R: Vide item 1.1. e Anexo I do laudo.

2.- Qual o método de avaliação para a determinação do valor locatício e do valor de compra e venda do imóvel periciado?

R: Para o valor de venda e compra, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, vide Item 6.1. e 6.2, e para o valor do aluguel foi utilizado o Índice Ipc/fipe.

3.- Quais o imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios e de compra e venda, por metro quadrado, que serviram de base do valor calculado na avaliação?

R: Não existem nas proximidades imóveis para servirem de base, tanto no valor do terreno como no valor das benfeitorias, pois os cálculos foram utilizados conforme normas.

4.- Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

R: Vide item acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

5.- Qual o valor de metro quadrado do locatício e de compra e venda do imóvel da perícia designada?

R: No valor da construção o m² foi calculado em R$1.025,12 e o m² para fins de cálculos de aluguel a base de R$6,46 por metro quadrado.

6.- Qual é o estado de conservação do imóvel?

R: Regular, necessitando de reparos simples a importantes.

7.- O imóvel atualmente é utilizado de forma residencial ou comercial?

R: Fim Residencial.

9. - CONCLUSÃO

À vista das pesquisas realizadas e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável do **LOTE DE TERRENO E SUAS BENFEITORIAS,** situado na Rua Otacílio Rodrigues de Oliveira nº 35, Jardim São José, nesta cidade, distrito, município e comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, em **R$305.793,63**

10. - CÁLCULOS DO VALOR MENSAL DO ALUGUEL

R$308.339,41 x 0,4% = R$1.233,35

(Um Mil, Duzentos e Trinta e Três Reais e Trinta e Cinco Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

10. - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 12 (doze) laudas digitadas no anverso e rubricadas, 05 (cinco) anexos e 14 (quatorze) fotos.

Porto Feliz (SP), 13 de Maio de 2022

ASSINADO DIGITALMENTE

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

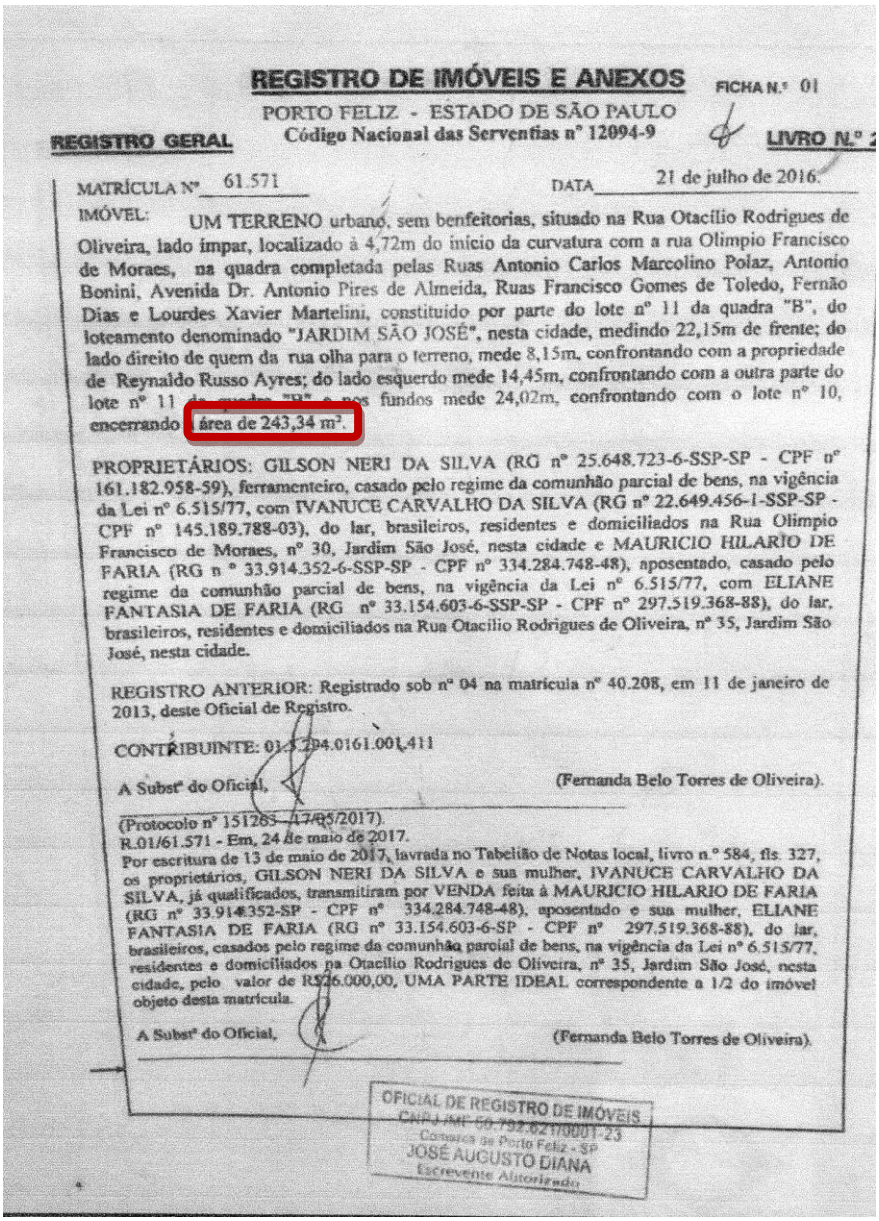
ANEXO I - LOCAL DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

ANEXO II – MATRÍCULA – ÁREA DO TERRENO



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 01

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL Código Nacional das Serventias nº 12094-9 LIVRO N.º 2

MATRÍCULA Nº 61.571 DATA 21 de julho de 2016.

IMÓVEL: UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado na Rua Otacílio Rodrigues de Oliveira, lado ímpar, localizado à 4,72m do início da curvatura com a rua Olimpio Francisco de Moraes, na quadra completada pelas Ruas Antonio Carlos Marcolino Polaz, Antonio Bonini, Avenida Dr. Antonio Pires de Almeida, Ruas Francisco Gomes de Toledo, Fernão Dias e Lourdes Xavier Martelini, constituido por parte do lote nº 11 da quadra "B", do loteamento denominado "JARDIM SÃO JOSÉ", nesta cidade, medindo 22,15m de frente; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 8,15m, confrontando com a propriedade de Reynaldo Russo Ayres; do lado esquerdo mede 14,45m, confrontando com a outra parte do lote nº 11 da quadra "B" e nos fundos mede 24,02m, confrontando com o lote nº 10, encerrando área de 243,34 m².

PROPRIETÁRIOS: GILSON NERI DA SILVA (RG nº 25.648.723-6-SSP-SP - CPF nº 161.182.958-59), ferramenteiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com IVANUCE CARVALHO DA SILVA (RG nº 22.649.456-1-SSP-SP - CPF nº 145.189.788-03), do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Olimpio Francisco de Moraes, nº 30, Jardim São José, nesta cidade e MAURICIO HILARIO DE FARIA (RG n º 33.914.352-6-SSP-SP - CPF nº 334.284.748-48), aposentado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ELIANE FANTASIA DE FARIA (RG nº 33.154.603-6-SSP-SP - CPF nº 297.519.368-88), do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Otacílio Rodrigues de Oliveira, nº 35, Jardim São José, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 04 na matrícula nº 40.208, em 11 de janeiro de 2013, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.3.204.0161.001.411

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

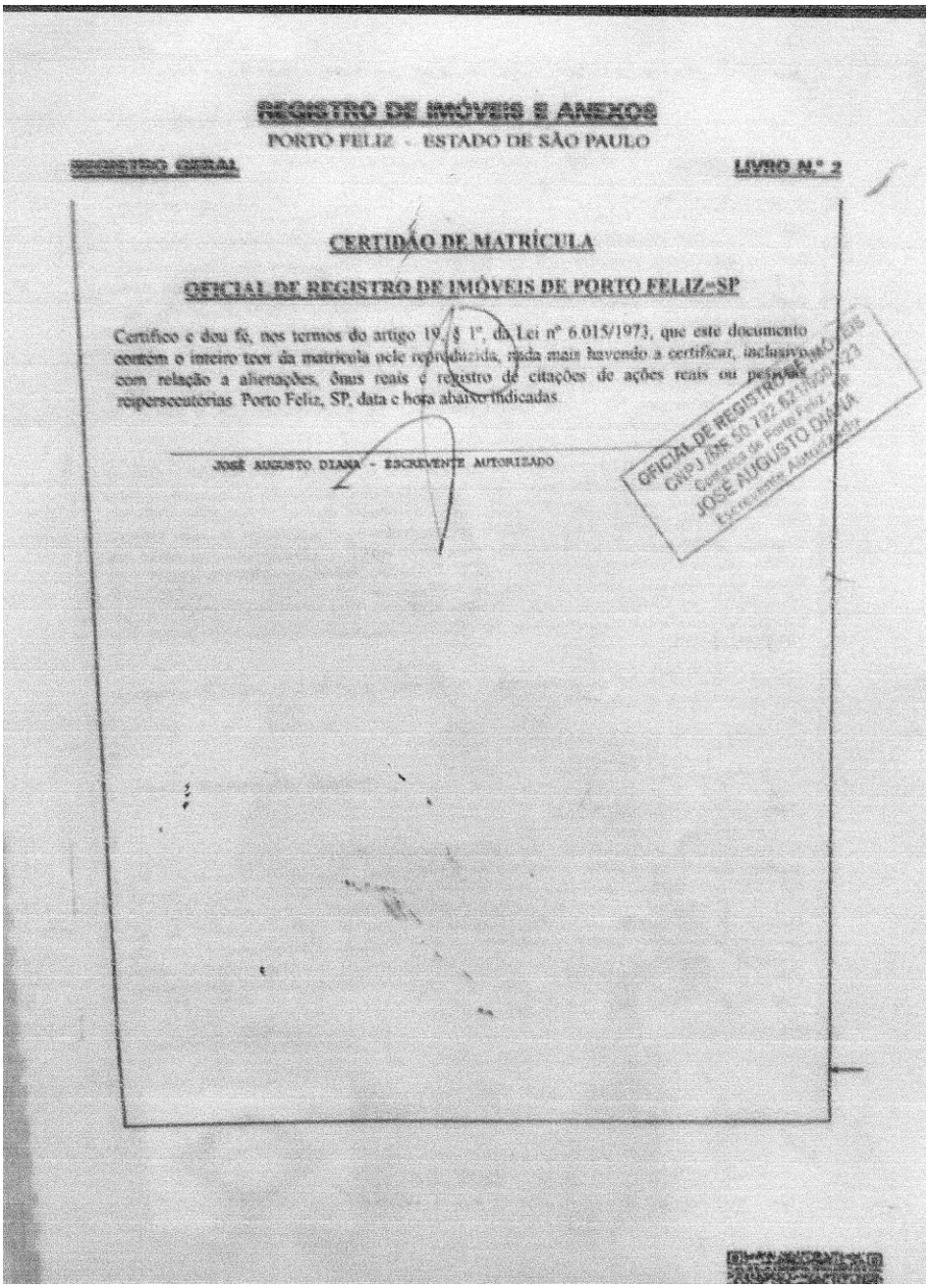
(Protocolo nº 151283 - 17/05/2017).
R.01/61.571 - Em, 24 de maio de 2017.
Por escritura de 13 de maio de 2017, lavrada no Tabelião de Notas local, livro n.º 584, fls. 327, os proprietários, GILSON NERI DA SILVA e sua mulher, IVANUCE CARVALHO DA SILVA, já qualificados, transmitiram por VENDA feita à MAURICIO HILARIO DE FARIA (RG nº 33.914.352-SP - CPF nº 334.284.748-48), aposentado e sua mulher, ELIANE FANTASIA DE FARIA (RG nº 33.154.603-6-SP - CPF nº 297.519.368-88), do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Otacílio Rodrigues de Oliveira, nº 35, Jardim São José, nesta cidade, pelo valor de R$26.000,00, UMA PARTE IDEAL correspondente a 1/2 do imóvel objeto desta matrícula.

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ/MF 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
JOSÉ AUGUSTO DIANA
Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL — LIVRO Nº 2

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ-SP

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

JOSÉ AUGUSTO DIANA - ESCREVENTE AUTORIZADO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ/MF 50.732.623/0001-73
Comarca de Porto Feliz - SP
JOSÉ AUGUSTO DIANA
Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

ANEXO III – INSCRIÇÃO CADASTRAL E ÁREA DE CONSTRUÇÃO 19

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
DIRETORIA DE ARRECADACÃO
FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA

DADOS DO IMÓVEL

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
18669-0	01.3.294.0161.001.411	61571	

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	SITUAÇÃO REGISTRO
243,3400	125,9100	

LOGRADOURO	NÚMERO
784 Rua OTACILIO RODRIGUES DE OLIV	35

COMPLEMENTO	ANDAR	APARTAMENTO

BAIRRO	CEP
98 JARDIM SAO JOSE	18540-000

LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
0	B	P/11

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA

VALOR VENAL DO TERRENO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL TOTAL
16.206,1507	61.699,8145	77.905,9652

DADOS DO PROPRIETÁRIO

PROPRIETÁRIO
334.284.748-48 MAURICIO HILARIO DE FARIA

ENDEREÇO DE ENTREGA

ENDEREÇO	NÚMERO
RUA SEBASTIAO XAVIER ANTUNES	190

COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	BLOCO	CEP
				18540-000

BAIRRO	CIDADE	
CIDADE JARDIM	PORTO FELIZ	SP

DADOS DO COMPROMISSÁRIO

000.000.000-00

Porto Feliz, 03 de Maio de 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

ANEXO IV – ÍNDICE SINDUSCON / SP

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Abril de 2022(desonerado)

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

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
abr/21	148,14	1,51	5,84	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	156,26	3,31	13,82	30,05	139,64	0,00	0,00	1,62
mai/21	151,41	2,21	8,18	16,36	145,64	2,33	2,53	6,29	159,48	2,06	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,68	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01
nov/21	159,95	0,25	14,28	14,87	150,75	0,17	6,12	6,12	172,78	0,34	25,86	27,45	146,79	0,11	5,12	5,12
dez/21	160,32	0,23	14,55	14,55	151,06	0,21	6,34	6,34	173,25	0,27	26,20	26,20	146,79	0,00	5,12	5,12
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,68	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2022

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	845,05	50,70
Material	774,20	46,45
Despesas Administrativas	47,62	2,86
Total	1.666,87	100,00

(*) Encargos Sociais: 145,79%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2022 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.637,90	0,66	R-1	1.978,36	0,60	R-1	2.442,15	0,63
PP-4	1.545,56	0,80	PP-4	1.895,62	0,72	R-8	1.991,62	0,69
R-8	1.481,41	0,84	R-8	1.666,87	0,76	R-16	2.132,66	0,82
PIS	1.130,63	0,63	R-16	1.618,08	0,79			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2022 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.944,07	0,87	CAL-8	2.062,03	0,83
CSL-8	1.679,66	0,85	CSL-8	1.812,79	0,83
CSL-16	2.241,96	0,84	CSL-16	2.416,32	0,82

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.739,27	0,67
GI	960,90	0,81

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

ANEXO V – COMISSÃO DE PERITOS - CAJUFA

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

EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002
(ADEQUAÇÃO)

I- FUNDAMENTOS

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

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

De todo modo, com o objetivo de dar continuidade na evolução da série histórica dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), no período de transição dessas duas Normas, já que contratos em vigor referem-se à situação pretérita, o **SINDUSCON/SP** tem divulgado os percentuais que espelham sua variação a partir de **fevereiro/2007**, variação essa que possibilitou estimar o valor unitário do padrão H8-2N nos meses posteriores e, por decorrência, dar seqüência à utilização do trabalho sobre valores de venda das edificações, conforme publicado por Comissão de Peritos do CAJUFA, em 2002.

Entretanto, na vigência da nova norma (NBR 12.721/2006) a utilização de um índice ou padrão descontinuado pode causar entraves técnicos, razão pela qual a Comissão de Peritos, por expressa determinação judicial, optou por converter os unitários dos diversos padrões de edificações relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002 aos novos referenciais do mercado da construção. Para isso, tomou por base o ponto comum entre as duas NORMAS NBR/ABNT, qual seja a variação dos **Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²)**.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

II- ADEQUAÇÃO

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

Com base na variação dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), posteriores a janeiro de 2007, concluiu-se que os unitários dos diversos padrões relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002, devem ser majorados em 39,50% de forma que possam ser referenciados ao **PADRÃO NORMAL R-8,** ou simplesmente **R-8N**, conforme demonstrado a seguir:

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

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

III- RECOMENDAÇÕES

III.1- RECOMENDAÇÕES GERAIS

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

III.1.1- a característica da edificação em relação ao seu entorno, em especial no que diz respeito à Lei de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e Edificações;

III.1.2- a regularidade da edificação em relação ao cadastro imobiliário municipal e ao registro imobiliário;

III.1.3- as características da edificação no que tange à ventilação, iluminação e insolação;

III.1.4- as características da edificação quanto à sua planta de distribuição interna;

III.1.6- na hipótese de uma ou mais das análises recomendadas mostrar relevante anomalia, deve o técnico estabelecer, justificadamente, a eventual menor valia.

III.1.7- faz-se necessário ressaltar que os valores recomendados neste trabalho dizem respeito a valores de venda, não sendo admitido o acréscimo de qualquer fator a título de vantagem da coisa feita;

III.1.8- as descrições apresentadas refletem as características de maior incidência em cada tipo;

III.1.10- as especificações relativas a acabamentos, equipamentos, etc., foram aquelas relativas à atual tendência de mercado;

III.1.11- as características descritas em cada um dos itens, isoladamente, não autorizam a classificação no padrão respectivo;

III.1.11- recomenda-se que após o enquadramento no padrão seja precedido da comparação com os demais, em especial, com aqueles situados imediatamente antes e depois.

III.1.12- recomenda-se, para os Grupos Apartamentos, Lojas, Escritórios e Galpões, sempre que possível, a utilização do método comparativo, utilizando-se os parâmetros definidos e fixados para a homogeneização.

III.2- RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

III.2.1- Depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação

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

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

O fator FOC é determinado pela expressão:

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

onde:

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

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

A vida referencial (I_r) e o valor residual (***R***) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	80	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	80	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	80	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	80	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

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

QUADRO A

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

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

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

TABELA 2

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

III.2.2- Nas desapropriações parciais, os cômodos atingidos parcialmente, desde que resulte o remanescente deles inaproveitáveis (por exemplo: dimensões diminutas), devem ser indenizados pela sua área total, sem prejuízo de eventual valor relativo à readaptação da fachada previsto no item seguinte;

III.2.3- Nas desapropriações parciais devem ser previstos, além do valor relativo às benfeitorias e edificações efetivamente atingidas, em sendo o caso, os custos de adaptação do fecho, da fachada, mudança do cavalete de entrada de água, de energia elétrica, gás, telefone e de tv.;

III.2.4- A perda parcial ou total de recuos em alguns casos pode sujeitar a edificação à poluição sonora, ambiental, etc.. Nas situações em que o recuo remanescente resulte inferior ao mínimo exigido pela legislação e a depreciação da construção seja devida, está poderá

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

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

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

Onde:
Dr = depreciação da construção pela perda ou redução de recuo
V_{CD} = valor da construção contida na faixa de recuo deslocada
r_P = recuo primitivo, igual ou menor que o recuo legal
r_R = recuo remanescente
r_L = recuo mínimo legal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.

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

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

III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel original, deve ser oferecida a opção de indenização total.

III.2.15- As construções acessórias na Classe Residencial, tais como: garagem e terraço, serão avaliados pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Em sendo destacadas e/ou possuindo características diferentes, o valor atribuído será aquele específico para o seu padrão.

III.2.16- Havendo no mesmo imóvel edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada no seu respectivo padrão.

III.2.17- Construções e benfeitorias acessórias ou especiais, tais como: pavimentação, guarita, reservatório de água, cabine de força, etc., devem ser avaliadas em separado.

III.2.18- As edificações e benfeitorias não previstas neste estudo deverão ser analisadas especificamente e o valor adotado deverá ser devidamente justificado.

III.2.19- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em elementos comparativos de terreno com construção, deve ser sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

IV- ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 26/abril/2002.

A COMISSÃO DE PERITOS

ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.

CLAUDIO ANDRÉ SAYEG

CLAUDIO GUEDES

FAUSTO VANZIM BRAIDATTO

FLAVIO F. FIGUEIREDO

HUGO ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR

JOÃO DORIVAL DE FREITAS

JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES

JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO

MARCOS GRAVA ZINNI

MAURO DE CARVALHO SENNA

MAURO MARDINO F. SCACCHETTI

PAULO MOREIRA DA SILVA

ROBERTO LEONIL GARCIA

SERGIO CAMBOS CARNEIRO

SERGIO LUIZ R. DOS S. NOVAES

SHUN UMASSUNO

WALMIR PEREIRA MODOTTI

WALTER PEREIRA MONTEIRO JÚNIOR

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

Colaborou:
Ana Maria de Biazzi D. de Oliveira
Pelo IBAPE

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 11:15 , sob o número WPRF22700107101
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001291-31.2021.8.26.0471 e código fGaxUWUs.