

905/96

13

RUBENS CESAR DE PAULA
PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIAS-CRECI 87611
RUA LUIZ LEMOS DO VAL, 691- BAREQUECABA,
CEP.11.600-000-SÃO SEBASTIÃO/SP.CEL.12-97402-9677
e-mail rubens@imoveisdpaula.com.br

69!
J

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Sebastião /SP.

PROCESSO:	0000064-40.1996.8.26.0587- Execução de Título Extrajudicial- liquidação/Contrato bancário 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP.
REQUERENTE:	Banco Bradesco Sa.
REQUERIDO:	Sergio Vicente e outro

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

Rubens Cesar de Paula, Creci n.º 87.611, Perito honrosamente nomeado nos autos referenciados, vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes, o Laudo de Avaliação do imóvel Penhorado, denominado TERRENO COM EDÍCULA, nº 155- Praia Deserta, neste município, cujo valor global avaliado Atual é de R\$ 410.962,32, (Quatrocentos e dez mil novecentos e sessenta e dois reais e trinta e dois centavos).

"Data máxima vênia", junta este signatário a Resolução 3200/2006 do Creci 2ª.Região que sugere os valores de honorários para trabalhos periciais, baseada na PGE, que tem servido de referência aos Magistrados neste difícil "múnus" dos arbitramentos de honorários.

Finalmente vem requerer que Vossa Excelência se digne arbitrar os honorários definitivos e autorizar o levantamento dos provisórios já depositados nos autos.

Nestes Termos
P. deferimento,

Perito Rubens Cesar De Paula

Creci: 87.611

RG: 28.892.392-3

CPF: 283.219.938-00

587 F556-15-00035720-4 021215 1814 053

692

Interessados	Banco Bradesco As X Sergio Vicente e Outros		
Endereço do (IA)	Rua Hilarião Amâncio de Moraes, 155- Praia Deserta – São Sebastião – SP.		
Bairro	Praia Deserta	Cidade	São Sebastião
UF	São Paulo	CEP	11.600-000

ANEXO II – Individual LAUDO DE

1- FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 5m
- 1.2 - De 5 a 10m
- 1.3 - De 11 a 15m
- 1.4 - Superior a 15m

IA	IP
	030
	090
12,00	100*
	120

10 – REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há Particular
- 10.2 - Há nos próximos 100m
- 10.3 - Há superior a 100m
- 10.4 - Não há

IA	IP
X	100*
	080
	070
	060

2 – PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25m
- 2.2 - De 25 a 30m
- 2.3 - Acima de 30m
- 2.4 - Superior a 60m

	050
27,60	100*
	110
	120

11 – CALCADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições
- 11.3 - Não existe

X	100*
	090
	080

3 – MEDIDA DO TERRENO

- 3.1 - Menor que 250m²
- 3.2 - De 250 a 300m²
- 3.3 - Acima de 300m²
- 3.4 - Superior a 2000m²

	090
	100*
331,2	120
	140

12 – REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

X	100*
	090
	080

4 – LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

X	100*
	120
	110
	130

13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem

	100*
	090
X	080
	070

5 – NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

X	100*
	070
	060
	050

14 – SERVIÇOS PÚBLICOS

- 14.1 – Possui completo
- 14.2 – Possui regular
- 14.3 – Não possui

X	100*
	090
	080

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50m
- 6.1.2 - Superior a 0,50m
- 6.1.3 - Superior a 1,50m

	080
	070
	060

6.2 – Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00m
- 6.2.4 - Superior a 1,00m

	100*
	090
	080
	070

6.3 – Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
- 6.3.3 - Superior a 1,50m

X	110
	100
	090

16 – LOCAL DO TERRENO

- 16.1 - Nobre
- 16.2 - Comercial
- 16.3 - Classe Média
- 16.4 - Pobre
- 16.5 - Ruim

X	100*
	090
	080

PONTUAÇÃO	
IP= 1500 (=100%)	
IA=	1500

17 -	17.1			17.2		17.3	
	Baixo	MÉDIO	ALTO	ROSS-HEIDECHE (Anexo III)		METRAGEM ²	
		1.392,99		16 / C		331,20	66,00

17.4 – Custo de reposição	17.5 – Depreciação	17.6 – Construção depreciada
R\$ 91.937,34	11,60 %	R\$ 81.272,60

7 – REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede de esgoto
- 7.2 - Há rede dentro de 100m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

X	100*
	090
	080
	080
	060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

X	100*
	090
	080
	070

9 – PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

X	100*
	090
	080
	070

17.7 - DETALHES DO IMÓVEL						Só Terreno ()	
Dormitório	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Suíte	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Lavabo	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> não possui						
Sala	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> não possui						
WC social	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Cozinha	<input type="checkbox"/> convencional <input type="checkbox"/> equipada <input type="checkbox"/> não possui						
Dep. Empregada	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> não possui						
OFICINA	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> ã tem	
Varanda	<input type="checkbox"/> não possui <input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> completa						
Possui vista	<input type="checkbox"/> convencional <input type="checkbox"/> prejudicada <input type="checkbox"/> privilegiada						

São Sebastião, 02 de Dezembro de 2015./SP.
 Perito Rubens Cesar de Paula. Creci 87,611
 RG. 28.892.392-3
 CPF. 283.219.938-00

Q

693
8

Interessados	BANCO BRABESCO AS A SERGIO VICENTE		
Endereço do (IA)	Rua Hilarião Amâncio de Moraes, 155- Praia Deserta - São Sebastião - Sr.		
Bairro	Praia Deserta	Cidade	São Sebastião
UF	São Paulo	CEP	11.600-000

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel consiste uma Edícula Salão utilizada como Oficina ampla com terramentas e varanda coberta.

Dos documentos: (x) não foi solicitado pesquisa documental.

Zoneamento : Misto

Localização Google maps!

O imóvel é constituído de 3 lotes, o lote Avaliando está em linhas vermelhas.



PESQUISA MERCADOLÓGICA

- OPÇÃO 1: () Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas pesquisas de fontes de consulta abaixo identificadas.
- OPÇÃO 2: () Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido, NBR 14.653/1;10.2-a.
- OPÇÃO 3: (x) Será encontrado através de consulta junto ao mercado Imobiliário, utilizando Imóveis Referenciais.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Vista frontal do Imóvel



Foto 2 - Vista dentro Oficina

8

693
8

Interessados	BANCO BRASCO AS A SÉRIO VICENTE		
Endereço do (IA)	Rua Hilarião Amâncio de Moraes, 155- Praia Deserta – São Sebastião – Sp.		
Bairro	Praia Deserta	Cidade	São Sebastião
UF	São Paulo	CEP	11.600-000

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel consiste uma Edícula Salão utilizada como Oficina ampla com terramentas e varanda coberta.

Dos documentos: não foi solicitado pesquisa documental.

Zoneamento : Misto

Localização Google maps!

O imóvel é constituído de 3 lotes, o lote Avaliando está em linhas vermelhas.



PESQUISA MERCADOLÓGICA

OPÇÃO 1 : Será considerado o valor do m² médio do terreno obtido pelas pesquisas de fontes de consulta abaixo identificadas.

OPÇÃO 2 : Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m² médio de terreno conhecido, NBR 14.653/1:10.2-a.

OPÇÃO 3 : Será encontrado através de consulta junto ao mercado Imobiliário, utilizando Imóveis Referenciais.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do Imóvel



Foto 2 – Vista dentro Oficina

694
Z



Foto 03 – Varanda coberta



Foto 04 – Vista da Edícula de Frente



Foto 05 – Vista do lado direito da rua



Foto 06 – Vista do lado direito da rua

METODOLOGIA

O método a ser aplicado na realização deste trabalho será o COMPARATIVO, mediante pesquisa junto ao mercado imobiliário, utilizando-se de Imóvel paradigma com transposição de fatores pré-estabelecidos.

REFERENCIAL 1

01 – FONTE: IMOBILIARIA PADÃO - Corretor de Imóvel (Lara informou) REF. V1291

ENDEREÇO: Rua Ásia, sem numero – Porto Grande - São Sebastião / SP.

FONE: Telefone: 12 3892-1445 Contato: www.imobiliariapadrao.com.br

À Venda no site R\$ 440.000,00 - 15,7142m x 28,00m dando uma área total de 440,00 m² terreno

O Terreno esta todo murado meia altura de esquina e aterrado com causada e rede de esgoto no local.



Foto 1 – Vista frontal do Imóvel

IMOBILIÁRIA PADRÃO
www.imobiliariapadrao.com.br

Lara Garcia
Corretora
(12) 974.5897 / Id 99*7292

CRICI 629.486

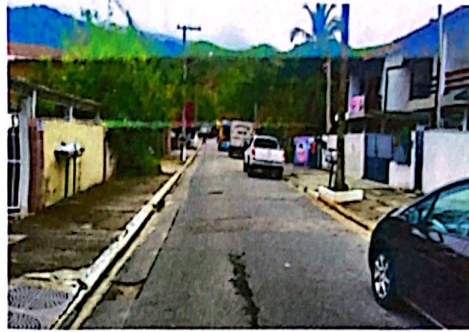
fores (12) 3892.1445 / 3892.1446 R. Cidade de Santos, 150 - Centro
fax (12) 3892.802 São Sebastião - SP
e-mail: imobilpadrao@uol.com.br

Foto 2 – Agente vendedor

B



Fotos 3 - Vista do lado Direito da Rua



Fotos 4 - Vista do lado Esquerdo da Rua

A	Área construída	0,00 m ²
B	Área do terreno	440,00 m ²
C	Padrão de construção (BAIXO / MEDIO / ALTO / GALPÃO)	Médio
D	Valor do m ² segundo Revista Construção / PINI	R\$ 0,00
E	Custo de reposição (A x D)	R\$ 0,00
F	Enquadramento Tabela de Ross-Heideck (Anexo III)	0/0
G	Fator de depreciação segundo Ross-Heideck	0,00 %
H	Construção depreciada /ajustada (D - G)	R\$ 0,00
I	Imóvel à venda por	R\$ 440.000,00
J	Valor total do terreno (I - H)	R\$ 440.000,00
L	Valor do m ² do terreno (J + área do terreno "B")	R\$ 1.000,00

REFERENCIAL 2

02 - FONTE: DÉCIO IMÓVEIS Corretor de Imóvel (Allan informante)

ENDEREÇO: Rua Fausto Cesar, 333 - Porto Grande - São Sebastião / SP.

FONE: 12 3892-1407 - Contato: / - Referencia no Site Ref. CA00196

À Venda por R\$ 480.000,00 Metragem de terreno 10,00m x 25,00m 250,00m² Área Construída 145,55m²

O imóvel consiste 3 suítes, sendo 1 suíte sala, cozinha planejada e com armários embutidos, 2 banheiros sociais, ambos também com armários embutidos, área de serviço, área gourmet com churrasqueira, jardim, quintal calçado e garagem com vaga para 6 carros. (2 cobertas)



Foto 1 - Vista frontal do Imóvel

di DÉCIO IMÓVEIS
Empreendimentos e Participações S/C Ltda.
CRECI 7322 - CNPJ 50.320.191/0001-47

Allan

Av. Guarda Mor Lobo Viana, 462 - Centro
CEP 11600-000 - São Sebastião - SP
PABX: (12) 3892-1407 - Fax: (12) 3892-4674
decioimoveis@superig.com.br / decio-imoveis@hotmail.com
www.decioimoveis.com.br

Foto 2 - Agente vendedor

6916
 7



Fotos 3 - Vista do lado Direito da Rua



Fotos 4 - Vista do lado Esquerdo da Rua

A	Área construída	145,00 m ²
B	Área do terreno	250,00 m ²
C	Padrão de construção (BAIXO / MEDIO / ALTO / GALPÃO)	Médio
D	Valor do m ² segundo Revista Construção / PINI	R\$ 1.392,99
E	Custo de reposição (A x D)	R\$ 201.983,55
F	Enquadramento Tabela de Ross-Heideck (Anexo III)	B / 14
G	Fator de depreciação segundo Ross-Heideck	8,01 %
H	Construção depreciada /ajustada (D - G)	R\$ 185.804,66
I	Imóvel à venda por	R\$ 450.000,00
J	Valor total do terreno (I - H)	R\$ 264.195,34
L	Valor do m ² do terreno (J + área do terreno "B")	R\$ 1.056,78

REFERENCIAL 3

03 - FONTE: IMOBILIARIA VendPraia - Corretor de Imóvel (Orestes informou) REF. CASA8441

ENDEREÇO: Rua Alamedas das Sardinhas, 32 - Arrastão - São Sebastião / SP.

FONE: Telefone: 12 3862-0900 Contato: www.vendpraia.com.br

À Venda no site R\$ 490.000,00 - 353,00 m² de área útil - Construída 140,00m²

O imóvel consiste;

Casa isolada, muito bem localizada, com 353,00m² de terreno e 140,00m² área construída. Possui 3 dormitórios sendo uma suíte, edícula, sala, cozinha, garagem 3 auto. Casa antiga, que necessita de algumas reformas, mas com preço compatível ao seu estado de conservação. Ótima oportunidade, no bairro do Arrastão.



Foto 1 - Varanda Gourmet



Foto 2 - Agente vendedor Orestes

B

697



Fotos 3 - Vista do lado Direito da Rua



Fotos 4 - Vista do lado Esquerdo da Rua

A	Área construída	140,00 m ²
B	Área do terreno	353,00 m ²
C	Padrão de construção (BAIXO / MEDIO / ALTO / GALPÃO)	Médio
D	Valor do m ² segundo Revista Construção / PINI	R\$ 1.392,99
E	Custo de reposição (A x D)	R\$ 195.018,60
F	Enquadramento Tabela de Ross-Heldeck (Anexo III)	C/ 24
G	Fator de depreciação segundo Ross-Heldeck	17,00 %
H	Construção depreciada /ajustada (D – G)	R\$ 161.865,43
I	Imóvel à venda por	R\$ 490.000,00
J	Valor total do terreno (I – H)	R\$ 328.134,57
L	Valor do m ² do terreno (J + área do terreno "B")	R\$ 929,55

CONCEITO

Será encontrado a média simples dos valores de terra dos imóveis referenciais ou elementos comparativos, aplicando-se a seguir a devida homogeneização dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: Pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.500	100,00

FATOR TERRENO

Assim, temos que, a média entre os referenciais é:

$$R1 \ 1.000,00 + R2 \ 1.056,78 + R3 \ 929,55 + 3 = R\$ \ 995,44 \ (\text{médio}/100\%)$$

Adotando o valor médio encontrado como correspondendo ao chamado Imóvel Paradigma, com 1.500 pontos resultando em 100%, refletindo à normalidade e padrão mais encontrado dos terrenos nesta região, temos que o Imóvel Avaliando em seu perfil corresponde a 1.500 pontos, representando 100,00 % ou seja, pontuação obtida pelo Imóvel Avaliando quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma, dividido pela pontuação % do IP, temos que o valor do m² do terreno do Imóvel Avaliando é de:

$$\text{Valor m}^2 \text{ do IP } R\$ \ 995,44 \times \text{Representatividade \% do IA } 100,00 = R\$ \ 995,44 / \text{m}^2 \text{ IA}$$

697



Fotos 3 - Vista do lado Direito da Rua



Fotos 4 - Vista do lado Esquerdo da Rua

A	Área construída	140,00 m ²
B	Área do terreno	353,00 m ²
C	Padrão de construção (BAIXO / MEDIO / ALTO / GALPÃO)	Médio
D	Valor do m ² segundo Revista Construção / PINI	R\$ 1.392,99
E	Custo de reposição (A x D)	R\$ 195.018,60
F	Enquadramento Tabela de Ross-Heideck (Anexo III)	C/ 24
G	Fator de depreciação segundo Ross-Heideck	17,00 %
H	Construção depreciada /ajustada (D - G)	R\$ 161.865,43
I	Imóvel à venda por	R\$ 490.000,00
J	Valor total do terreno (I - H)	R\$ 328.134,57
L	Valor do m ² do terreno (J + área do terreno "B")	R\$ 929,55

CONCEITO

Será encontrado a média simples dos valores de terra dos Imóveis referenciais ou elementos comparativos, aplicando-se a seguir a devida homogeneização dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: Pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.500	100,00

FATOR TERRENO

Assim, temos que, a média entre os referenciais é:

$$R1 \ 1.000,00 + R2 \ 1.056,78 + R3 \ 929,55 \div 3 = R\$ \ 995,44 \ (\text{médio}/100\%)$$

Adotando o valor médio encontrado como correspondendo ao chamado Imóvel Paradigma, com 1.500 pontos resultando em 100%, refletindo à normalidade e padrão mais encontrado dos terrenos nesta região, temos que o Imóvel Avaliando em seu perfil corresponde a 1.500 pontos, representando 100,00 % ou seja, pontuação obtida pelo Imóvel Avaliando quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma, dividido pela pontuação % do IP, temos que o valor do m² do terreno do Imóvel Avaliando é de:

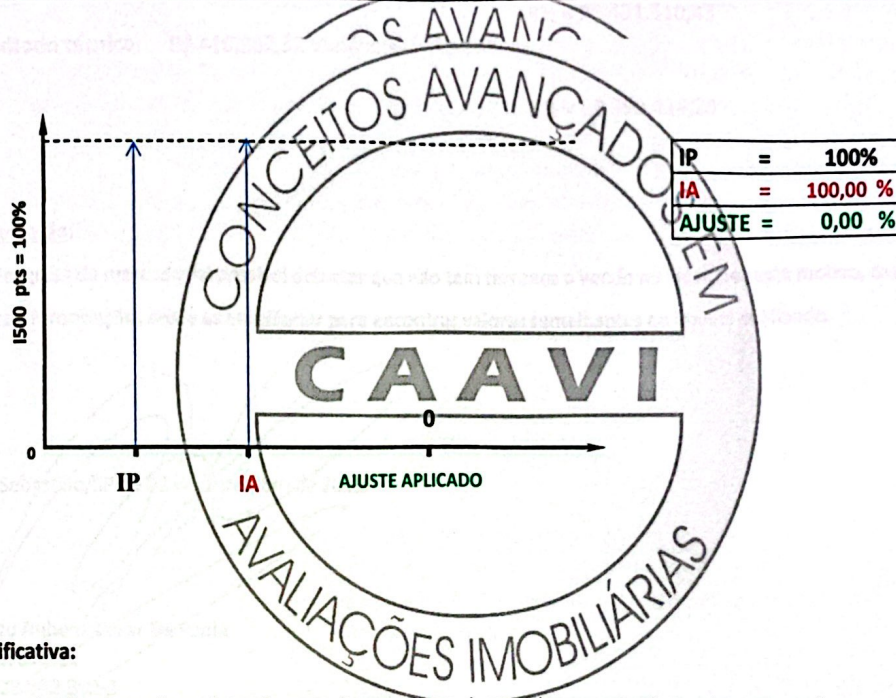
$$\text{Valor m}^2 \text{ do IP } R\$ \ 995,44 \times \text{Representatividade \% do IA } 100,00 = R\$ \ 995,44 / \text{m}^2 \text{ IA}$$

Logo, o Imóvel Avaliando possuindo 331,20 m² de área de terreno, tem seu valor de terra aproximado de:

R\$ 329.689,72 (trezentos e vinte e nove mil seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos).

Logo, o valor global do Imóvel Avaliando é de:	
Fator Terreno	R\$ 329.689,72
Fator Construção Depreciada (Anexo I – item 17.6)	R\$ 81.272,60
Valor global aproximado do Imóvel Avaliando	R\$ 410.962,32

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativa:

Não será aplicado qualquer fator de correção ou ajuste sobre o valor encontrado tecnicamente pela homogeneização dos dados.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado bem como vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição, utilizando-se de imóvel paradigma (IP), consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias.

O presente trabalho se enquadra em grau de fundamentação I, segundo tabela 4 da NBR 14.653/2.

699
D

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO se louna em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel. Atende o disposto no CDC Lei 8.078 artigo 39 parágrafo VIII. Anexo certidão de regularidade junto ao Creci/Crea ou CAU, atualizada.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado, atual de mercado de:

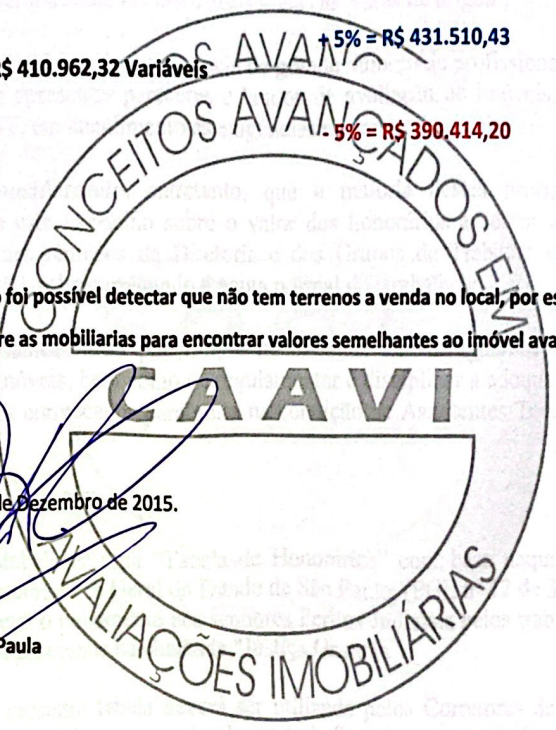
Resultado técnico: R\$ 410.962,32 Variáveis
+5% = R\$ 431.510,43
-5% = R\$ 390.414,20

Observação:

Na Pesquisa de mercado foi possível detectar que não tem terrenos a venda no local, por este motivo, esse perito buscou informações entre as imobiliárias para encontrar valores semelhantes ao imóvel avaliando.

São Sebastião/SP de 02 de Dezembro de 2015.

Perito Rubens Cesar De Paula
Creci: 87.611
RG: 28.892.392-3
CPF: 283.219.938-00



677
D

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel. Atende o disposto no CDC Lei 8.078 artigo 39 parágrafo VIII. Anexo certidão de regularidade junto ao Creci/Crea ou CAU, atualizada.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado, atual de mercado de:

Resultado técnico: R\$ 410.962,32 Variáveis +5% = R\$ 431.510,43

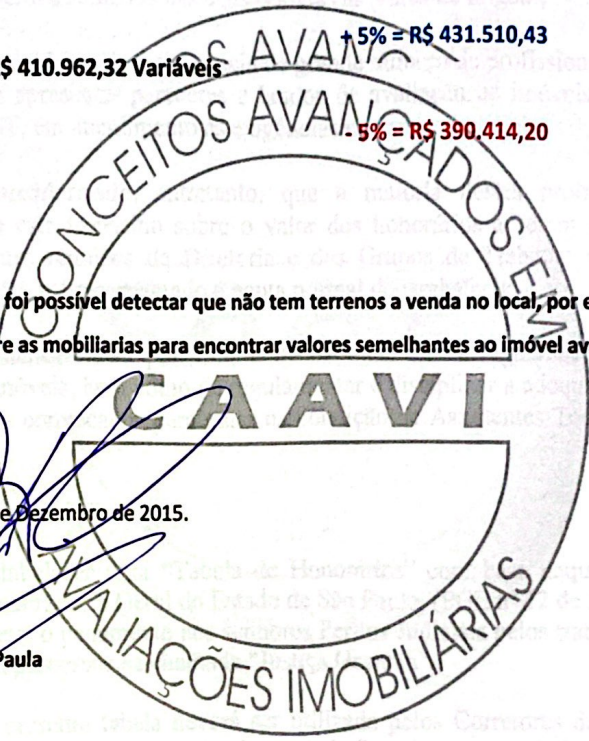
-5% = R\$ 390.414,20

Observação:

Na Pesquisa de mercado foi possível detectar que não tem terrenos a venda no local, por este motivo, esse perito buscou informações entre as mobiliarias para encontrar valores semelhantes ao imóvel avaliando.

São Sebastião/SP de 02 de Dezembro de 2015.

Perito Rubens Cesar De Paula
Creci: 87.611
RG: 28.892.392-3
CPF: 283.219.938-00





700
7

CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI - 2ª REGIÃO

PORTARIA nº 3.200 / 2006

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 2a. Região, no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais,

Considerando as diversas consultas e requerimentos provenientes do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, solicitando a indicação de Corretores de Imóveis para atuarem como Peritos Judiciais nas causas afetas às Varas de origem;

Considerando a existência de grande número de profissionais tecnicamente preparados para apresentar pareceres e laudos de avaliação de imóveis, no padrão das normas da ABNT, em atendimento às exigências no campo judicial;

Considerando, entretanto, que a maioria destes profissionais suscita dúvidas junto a este Conselho sobre o valor dos honorários a serem cobrados, o que implica constantes reuniões da Diretoria e dos Grupos de Trabalho encarregados da análise da questão, sobrecarregando a pauta normal dos trabalhos;

Considerando por fim, a necessidade de salvaguardar o interesse dos Corretores de Imóveis, bem como de regulamentar e disciplinar a adequada remuneração dos profissionais convocados para atuar na condição de Assistentes Técnicos ou Peritos Judiciais;

RESOLVE:

Art. 1º - Estabelecer uma "Tabela de Honorários" com base naquela editada pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, (PGE nº 32 de 30.11.2004), que prevê o pagamento aos senhores Peritos Judiciais pelos trabalhos realizados em processos na chamada "Justiça Gratuita".

Art. 2º - A presente tabela deverá ser utilizada pelos Corretores de Imóveis, como valor mínimo a ser cobrado em trabalhos decorrentes de laudos de avaliação de imóveis em processos judiciais, na condição de Perito nomeado pelo Juiz da causa.

§ 1º - Caberá ao profissional apresentar um orçamento preliminar de seus honorários, justificando os valores assinalados e requerendo ao Juiz da Causa, após manifestação das partes envolvidas no processo, o arbitramento definitivo e o depósito prévio de seus honorários.

§ 2º - Na eventualidade de não se fazer possível determinar com exatidão a extensão e o custo dos trabalhos, ou em casos de maior complexidade, deverá o Corretor de Imóveis apresentar um valor de honorários provisório, a ser complementado quando da apresentação do parecer ou do laudo.

701
8

- Art. 3º -** Quando funcionar como Assistente Técnico, a contratação dos honorários deverá ser negociada diretamente com a parte interessada, recomendando-se a previsão de um adiantamento equivalente a 30% sobre o valor total ajustado, para fazer frente às despesas na elaboração do parecer.
- Art. 4º -** Os honorários deverão ser estabelecidos em função do tempo demandado para a execução e apresentação do parecer ou laudo, tomando-se por base um valor equivalente a R\$ 108,00 (cento e oito reais) por hora efetivamente gasta em vistorias, viagens e/ou deslocamentos, juntada de documentos, estudos e outras atividades indispensáveis à realização do trabalho.
- Art. 5º -** A tabela em anexo aplica-se, única e exclusivamente, aos trabalhos realizados com base nas Normas 14.653-2 e 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo que, eventuais dúvidas decorrentes da aplicação deste normativo, deverão ser submetidas à análise da Diretoria do Conselho.
- Art. 6º** Fica convencionado que o Corretor de Imóveis que realizar a avaliação de um determinado bem de raiz, estará impedido de intermediar a venda do referido imóvel pelo prazo de seis meses, contados do término da prestação do serviço, exceto nos casos em que a parte contratante de seus serviços manifeste de forma expressa a preferência para que tal imóvel seja por ele comercializado.
- Art. 7º -** Esta Portaria entra em vigor nesta data e revoga disposições em contrário.

São Paulo/SP, 20 de fevereiro de 2006.

José Augusto Viana Neto
Presidente

Valor da Locação		Honorários (%)
De	Até	
...	R\$ 2.500,00	100
R\$ 2.501,00	R\$ 4.000,00	95
R\$ 4.001,00	R\$ 5.500,00	90
R\$ 5.501,00	R\$ 7.000,00	85
R\$ 7.001,00	R\$ 8.500,00	80
R\$ 8.501,00	R\$ 10.000,00	75
R\$ 10.001,00	R\$ 11.500,00	70
R\$ 11.501,00	R\$ 12.500,00	65
R\$ 12.501,00	R\$ 15.000,00	60
R\$ 15.001,00	R\$ 20.000,00	55
R\$ 20.001,00	R\$ 25.000,00	50

B.

702
8

Nota: O percentual para cálculo dos honorários, deverá ser aplicado sobre o valor encontrado para a locação. Para locações de valor superior a R\$ 25.001,00, justificar o percentual de acordo com a complexidade do trabalho.

TABELA II - Avaliações de Imóveis		
VALOR DO IMÓVEL		HONORÁRIOS
...	até R\$ 35.000,00	R\$ 882,63
de R\$ 35.001,00	até R\$ 45.000,00	R\$ 970,89
de R\$ 45.001,00	até R\$ 55.000,00	R\$ 1.067,98
de R\$ 55.001,00	até R\$ 65.000,00	R\$ 1.174,78
de R\$ 65.001,00	até R\$ 75.000,00	R\$ 1.292,25
de R\$ 75.001,00	até R\$ 85.000,00	R\$ 1.421,48
de R\$ 85.001,00	até R\$ 105.000,00	R\$ 1.627,50
de R\$ 105.001,00	até R\$ 110.000,00	R\$ 1.719,66
de R\$ 110.001,00	até R\$ 120.000,00	R\$ 1.837,59
de R\$ 120.001,00	até R\$ 130.000,00	R\$ 1.935,67
de R\$ 130.001,00	até R\$ 140.000,00	R\$ 2.024,13
de R\$ 140.001,00	até R\$ 150.000,00	R\$ 2.106,40
de R\$ 150.001,00	até R\$ 200.000,00	R\$ 2.466,23
de R\$ 200.001,00	até R\$ 250.000,00	R\$ 2.779,25
de R\$ 250.001,00	até R\$ 300.000,00	R\$ 3.065,83
de R\$ 300.001,00	até R\$ 400.000,00	R\$ 3.589,50
de R\$ 400.001,00	até R\$ 500.000,00	R\$ 4.069,69
de R\$ 500.001,00	até R\$ 600.000,00	R\$ 4.520,08
de R\$ 600.001,00	até R\$ 700.000,00	R\$ 4.948,12
de R\$ 700.001,00	até R\$ 800.000,00	R\$ 5.358,46
de R\$ 800.001,00	até R\$ 900.000,00	R\$ 5.754,24
de R\$ 900.001,00	até R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.137,73
de R\$ 1.000.001,00	até R\$ 1.500.000,00	R\$ 7.919,12
de R\$ 1.500.001,00	até R\$ 2.000.000,00	R\$ 9.544,10
de R\$ 2.000.001,00	até R\$ 3.000.000,00	R\$ 12.505,98
de R\$ 3.000.001,00	até R\$ 4.000.000,00	R\$ 15.217,28
de R\$ 4.000.001,00	até R\$ 5.000.000,00	R\$ 17.757,94
de R\$ 5.000.001,00	até R\$ 10.000.000,00	R\$ 28.973,48

Nota: Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três.

3

704
D

Processo nº	0000064-40.1996.8.26.0587- Execução de Título Extrajudicial- liquidação/Contrato bancário 2ª Vara Civil da Comarca de São Sebastião/SP.
Interessados	Requerente Banco Bradesco Sa. Requerido Sergio Vicente e outro

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

- A = Novo
- B = Entre Novo e Regular
- C = Regular
- D = Entre Regular e Reparos Simples
- E = Reparos Simple
- F = Entre Reparos Simples e Importante
- G = Reparos Importantes
- H = Reformas de Grande Porte

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIAS-CRECI 87611

RUA LUIZ LEMOS DO VAL, 691- BAREQUEÇABA.

CEP.11.600-000-SÃO SEBASTIÃO/SP.CEL.12-97402-9677

e-mail rubens@imoveispaula.com.br

705
8

PROCESSO:	0002966-33.2014.8.26.0587- Construção/ Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade de Bens. 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP.
IA Imóvel em Avaliação	Rua Hilarião Amâncio de Moraes, 155- Praia Deserta – São Sebastião – SP.
R ¹ - Imóvel referência I	Rua Fausto Cesar, 333 – Porto Grande - São Sebastião / SP.
R ² - Imóvel referência II	Rua do Engenho, Sem Número – Guaecá – Portal do Carmo – São Sebastião/SP
R ³ - Imóvel referência III	Rua Alamedas das Sardinhas, 32 - Arrastão - São Sebastião / SP

DADOS COMPLEMENTARES DAS PESQUISAS

Foi realizada Pesquisa Mercadológica buscando identificar imóveis que em seu perfil se assemelhasse ao máximo ao Imóvel Avaliando e assim utilizado neste trabalho elementos comparativos ao qual esse perito se valeu por estarem no mesmo Município e no Padrão de Valores M2.

Desta pesquisa foram excluídos elementos discrepantes apenas três que pelas suas pontuações constantes dos Anexos referenciais R¹ e R², R³ verifica-se tratarem de fato imóveis com perfis semelhantes.

OBS: O imóvel avaliando está com toda a sua rede de esgoto e luz junto ao imóvel principal, onde se encontra no terreno ao lado de quem olha da Rua para o Terreno lado direito, foi cadastrado na prefeitura por numero 155.

8

RUBENS CESAR DE PAULA

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIAS-CRECI 87611

RUA LUIZ LEMOS DO VAL, 691- BAREQUECABA.

CEP.11.600-000-SÃO SEBASTIÃO/SP.CEL.12-97402-9677

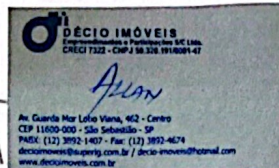
e-mail rubens@imoveispaula.com.br

706
8

Tais Imóveis foram levantados nas seguintes fontes de consulta:



Fonte de Consulta R¹ - Imóvel referência I



Fonte de Consulta R² - Imóvel referência II



Fonte de Consulta R² - Imóvel referência III

Perito Rubens Cesar De Paula

Creci: 87.611

RG: 28.892.392-3

CPF: 283.219.938-00