



3 DE FEVEREIRO DE 1874

q

**AUTO DE** Penhora, Avaliação e Depósito

Processo n.º 1001387-12.2022.8.26.0471 1ª VARA CÍVEL

Aos 18 dias do mês de outubro do ano de deis mil e vinte e deis

Nesta cidade e comarca de Porto Feliz, onde em diligência me encontrava eu, Oficial de Justiça infra-

assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto expedido na ação de

Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito

que Empreendimento Residencial Olívio Barbosa Spe Itala

move a Carlos Alberto Rafael Vinteiro da Silva

pela qual procedemos a Penhora de bens descritos:

Direitos Contratuais sobre o bem imóvel descrito na matrícula nº 59.164, livro 02, ficha 01 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Imóveis de Porto Feliz

sobre o referido terreno encontra-se edificada uma casa de alvenaria coberta de telhas, com área aproximada de 50 m² de construção.

Avaliação do imóvel (terreno e construção): R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Feito (a) a Penhora nomeei como fiel depositário (a)

Carlos Alberto Rafael Vinteiro da Silva, RG. 44676.561,

que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu cumpri-lo, cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito, sem prévia autorização do MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA, na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo Depositário.

OFICIAL DE JUSTIÇA [Assinatura]  
 DEPOSITÁRIO [Assinatura]



**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 1001387-12.2022.8.26.0471

### **AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**Exequente** - Empreendimento Residencial Olivio Barbosa SPE Ltda

Executado - Carlos Alberto Rafael Pinheiro da Silva

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 requerer o levantamento dos honorários já depositados.

Termos em que, J. aos autos,

P. Deferimento

Porto Feliz (SP), 14 de novembro de 2024

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

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

1

Processo nº 1001387-12.2022.8.26.0471

## **AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**Exequente** - Empreendimento Residencial Olivio Barbosa SPE Ltda

Executado - Carlos Alberto Rafael Pinheiro da Silva

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência até a Rua Samuel Marques nº 28, no Loteamento denominado “**RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA**” 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** - Rua Samuel Marques nº 28, Loteamento denominado Olivio Barbosa, nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo. (**Vide Anexo I**)

**1.2. - TÍTULO DO IMÓVEL** - Devidamente matriculado sob nº 59.164 livro 02, ficha nº1, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Porto Feliz-SP. **Representado pelo Lote 14 Quadra 11 (Vide Anexo II)**

**1.3. - CADASTRO** - Devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sob nº 01.1.425.0138.001.581 (**Vide Anexo III**)

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

2

#### **1.4. - PROLONGAMENTO**

Comércio -	600 m.
Hospital -	3.500 m.
Escola -	900 m.

#### **2. - TERRENO**

##### **2.1. - TOPOGRAFIA**

Plano.

##### **2.2. - SALUBRIDADE**

Seco.

##### **2.3. - CONFORMAÇÃO**

Firme.

##### **2.4. - SITUAÇÃO NA QUADRA**

Fim de Quadra.

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

3

## 2.5. - DIMENSÕES

Frente - 6,09 m. em reta, mais 0,18 em curvatura.

Fundos - 7,00 m.

Lado Dir. - 27,76 m.

Lado Esq. - 26,72 m.

## 2.6. - ÁREA TOTAL DO TERRENO

190,69 m<sup>2</sup>. - (Vide anexo II e III)

## 2.7. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

## 3. - CASA RESIDENCIAL NOS FUNDOS DO TERRENO (Vide fotos de fls. 04 e 05)

**3.1.** - Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassa corrida, muros da lateral do terreno edificado em blocos sem acabamento.

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

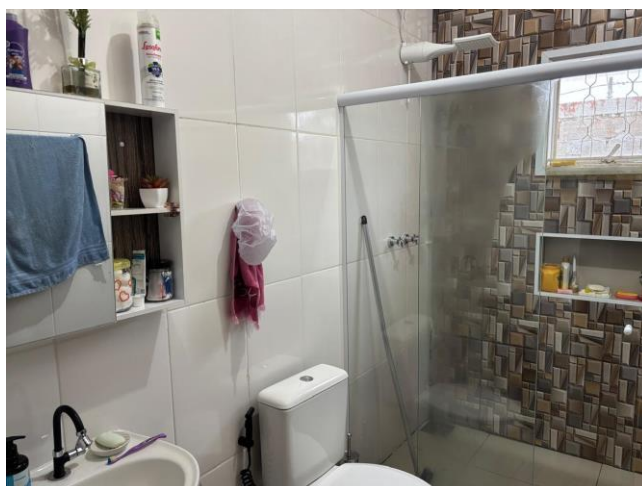
**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



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

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

### DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



### **3.2. - DIVISÃO E ACABAMENTO**

**01- COZINHA** - teto em laje e pisos cerâmicos, paredes com forração de pape.

**01 - CORREDOR** - Teto em laje, pisos cerâmicos.

**01 - BANHEIRO** - teto em laje e pisos cerâmicos e paredes azulejadas.

**02 - DORMITÓRIOS** - Teto em laje e pisos cerâmicos.

### **3.3. - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS**

Embutidas.

### **3.4. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Regular - Os muros necessitando de acabamentos.

### **3.5. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO**

50,00 m<sup>2</sup> - Conforme informações do proprietário, pois não confere com a ficha Cadastral da Prefeitura, acontece que a planta constava 100,00 m. mas foi construído somente 50,00 m.

### **3.6. - ESQUADRIAS**

Madeira e ferros.

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

7

### **3.7. - PADRÃO DE ACABAMENTO**

Simple.

### **3.8. - IDADE APARENTE**

Estimamos sua idade aparente em 04 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:

$$Vt = S \times q$$

Onde

S = Área do terreno

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

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

8

## **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:

$$FOC = R + x(1 - R)$$

onde:

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

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

## **6. - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

### **6.1. - FONTES DAS PESQUISAS**

#### ***SITE DA BANDIMÓVEIS***

*Rua José Bonifácio - Porto Feliz (SP)*

#### ***ENI WORK GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA***

*Rua Candido Motta nº 175 - Porto Feliz (SP)*

#### ***OFERTAS NO LOCAL***

*Placas de Venda-se*

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

9

**AILTON C. ALVES FILHO - CORRETOR DE IMÓVEIS**  
*Rua Candido Motta nº 175 - Porto Feliz (SP)*

**IMOBILIÁRIA PORTO FELIZ - PORTO FELIZ (SP)**  
*Site de Vendas*

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

Nº 001 = R\$445,00

Nº 002 = R\$450,00

Nº 003 = R\$440,00

**MÉDIA = R\$445,00 / m<sup>2</sup>**

Nº 004 = R\$445,00

Nº 005 = R\$445,00

### 6.3. - FATORES

K top. = 1,00

K loc. = 0,90

K tes. = 1,00

K prof. = 1,10

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

10

#### **6.4. - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO**

$$Vt = 190,69 \text{ m}^2 \times [\text{R}\$445,00 \times (1,00 + 0,90 + 1,00 + 1,10 - 4 + 1)] = \text{R}\$84.857,05$$

**(Oitenta e Quatro Mil, Oitocentos e Cinquenta e Sete Reais e Cinco Centavos)**

### **7. - AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

#### **7.1. - FONTES DE PESQUISAS**

Revista “A CONSTRUÇÃO” - São Paulo - outubro de 2024

ÍNDICE SINDUSCON/SP - (Vide Anexo IV)

Valor Base: R\$1.895,43 / m<sup>2</sup>.

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

#### **7.2. - CÁLCULOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO**

$$VC = 50,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.895,43 - 40 \% = \text{R}\$56.862,90$$

**(Cinquenta e Seis Mil, Oitocentos e Sessenta e Dois Reais e Noventa Centavos)**

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

11

## 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:-

$$Vi = Vt + Vcs:$$

$$Vi = R\$84.857,05 + R\$56.862,90 = R\$141.719,95$$

$$Vi = R\$141.719,95$$

**(Cento e Quarenta e Um Mil, Setecentos e Dezenove Reais e Noventa e Cinco Centavos)**

## 9. - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 09 (nove) laudas digitadas no anverso e rubricadas, 05 (cinco) anexos e 07 (sete) fotos.

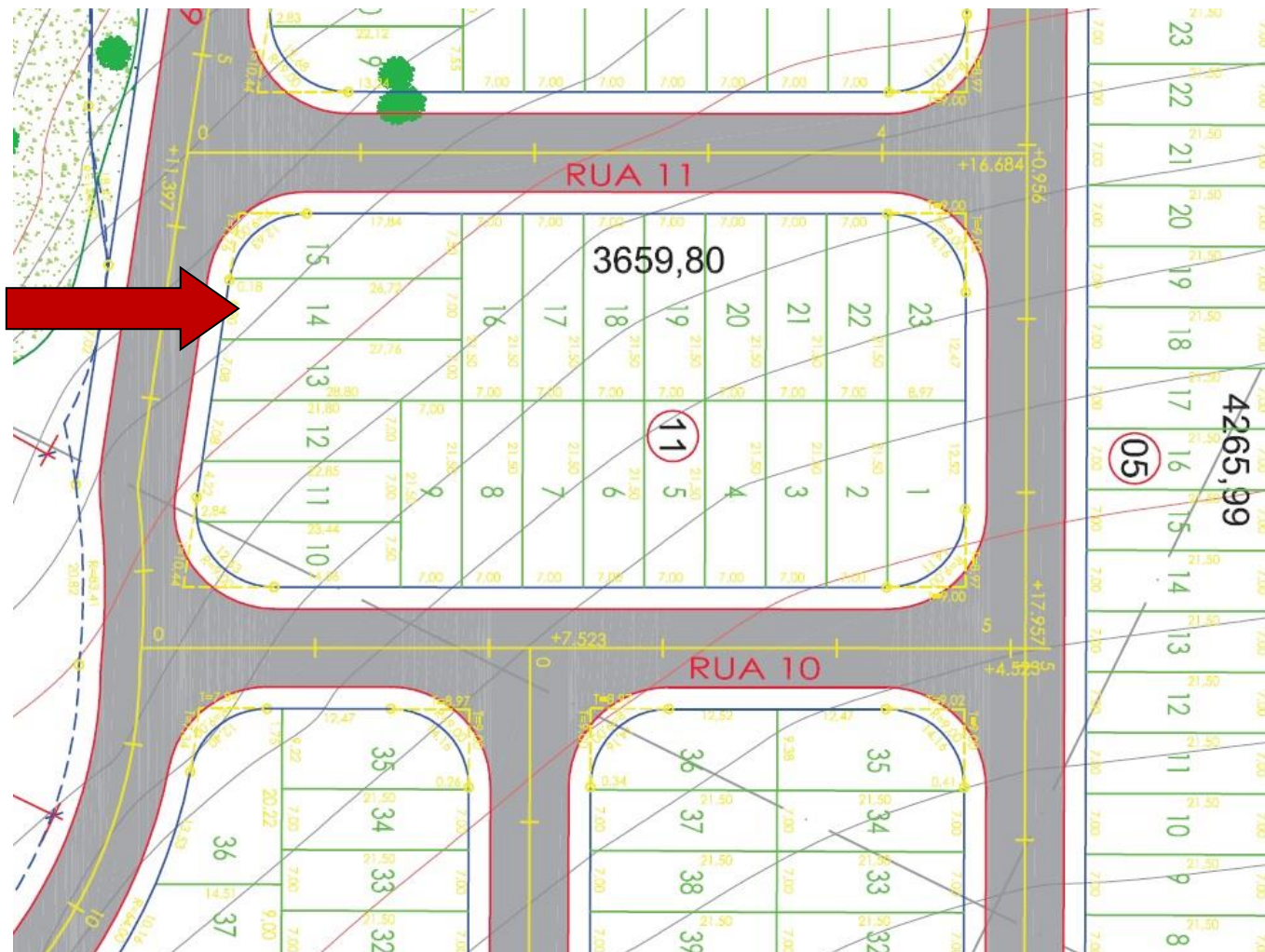
Porto Feliz (SP), 14 de novembro de 2024

**ASSINADO DIGITALMENTE**

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

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

**ANEXO I – LOCAL DO IMÓVEL**



**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 IMOVEIS E ANEXOS** FICHA N.º 01  
 PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

**REGISTRO GERAL** LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 59.164 DATA 01 de abril de 2014.

IMÓVEL:

**UM TERRENO urbano**, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 09, constituído pelo lote n.º 14 da quadra 11, lado par. do loteamento denominado “**OLIVIO BARBOSA**”, no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 6,90 metros em reta, mais 0,18 metro em curvatura (raio de 9,00 metros); do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 27,76 metros, confrontando com o lote n.º 13; do lado esquerdo mede 26,72 metros, confrontando com o lote n.º 15; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com o lote n.º 16, encerrando **área de 190,69 metros quadrados.**

PROPRIETARIA: EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA SPE LTDA (CNPJ/MF sob n.º 14.020.178/0001-09), com sede na rua José Bonifácio, n.º 5, 1º andar, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob n.º 07, na matrícula n.º 40.439, em 01 de abril de 2014, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.1.425.0138.001.581

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

*[Assinatura]*

---

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/08/2022 16:47:10

documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JÚNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/08/2022 às 16:55, sob o número WPRF227001861

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

**ANEXO III – INSCRIÇÃO CADASTRAL E ÁREA DO TERRENO**



**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 ARRECADAÇÃO**  
**FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA**

DADOS DO IMÓVEL			
Nº CADASTRO 21440-0	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.1.425.0138.001.581	MATRÍCULA 59164	INSCRIÇÃO ANTERIOR
ÁREA TERRENO 190,6900	ÁREA CONSTRUÇÃO 110,00	SITUAÇÃO REGISTRO	
LOGRADOURO 1001 Rua SAMUEL MARQUES		NÚMERO 28	
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO
BAIRRO 154 RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA	CEP 18540-000		
LOTEAMENTO 110 RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA	QUADRA 11	LOTE 14	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA		
VALOR VENAL DO TERRENO 21.369,9990	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 25.357,3777	VALOR VENAL TOTAL 46.727,3767	

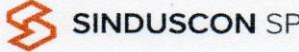
DADOS DO PROPRIETÁRIO	
PROPRIETÁRIO 312.708.338-63	CARLOS ALBERTO RAFAEL PINHEIRO DA SILVA

ENDEREÇO DE ENTREGA				
ENDEREÇO SAMUEL MARQUES			NÚMERO 28	
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	BLOCO	CEP 18543-180
BAIRRO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA	CIDADE Porto Feliz		SP	

Porto Feliz, 10 de Junho de 2024

**ANEXO IV – ÍNDICE SINDUSCON / SP**

Setor de Economia



**Boletim Econômico - outubro de 2024(desonerado)**

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,52	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48
jul/24	183,18	0,43	2,63	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	187,83	0,71	1,63	1,72	170,16	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	188,77	0,50	2,14	2,09	170,62	0,27	2,96	3,17
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	190,01	0,66	2,81	2,95	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,88	191,65	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.010,06	53,29
Material	829,94	43,79
Despesas Administrativas	55,43	2,92
<b>Total</b>	<b>1.895,43</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 143,33%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, setembro em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.864,46	0,33	2.261,02	0,25	R-1	2.761,39	0,31	
PP-4	1.751,66	0,46	2.162,63	0,37	R-8	2.242,36	0,41	
R-8	1.675,73	0,51	1.895,43	0,40	R-16	2.432,64	0,48	
PIS	1.290,51	0,36	R-16	1.843,11	0,41			

(\*) 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, setembro 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	2.207,41	0,47	CAL-8	2.338,96	0,45
CSL-8	1.903,92	0,47	CSL-8	2.053,87	0,45
CSL-16	2.539,23	0,47	CSL-16	2.735,19	0,45
RP1Q	1.994,70	0,25			
GI	1.083,18	0,44			

(\*) 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

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

## ANEXO V – COMISSÃO DE PERITOS - CAJUFA

16

*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 consequência, de novos lotes de insumos.

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

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

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

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

17

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

## II- ADEQUAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**III - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

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

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

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

#### **IV - ENCERRAMENTO**

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

São Paulo, 29 de junho de 2007

**A COMISSÃO DE PERITOS**

**CLAUDIO GUEDES**

**LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS**

**EDUARDO ELIAS FRANHANI**

**MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA**

**FLÁVIO F. FIGUEIREDO**

**NASSER CHICANI**

**JOSÉ ZARIF NETO**

**ROBERTO LEOMIL GARCIA**

**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 obsoleto e estado de conservação**

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, 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 avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F<sub>oc</sub>, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

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

onde:

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

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

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

RECOMENDAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 18 de 23

**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 <sub>r</sub> " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	20	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	80	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	80	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 07:26, sob o número WPRF24700339349. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001387-12.2022.8.26.0471 e código GeP4ggO.

**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.

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 20 de 23

**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 <sub>0</sub> /I <sub>1</sub> *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,368	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,361	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	0,096	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 reste 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, esta poderá

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 21 de 23

*[Handwritten signatures and initials]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 07:26, sob o número WPRF24700339349. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001387-12.2022.8.26.0471 e código GeP4ggO.

**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**

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:

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

Onde:

- Dr = depreciação da construção pela perda ou redução de recuo
- V<sub>CD</sub> = valor da construção contida na faixa de recuo deslocada
- r<sub>p</sub> = recuo primitivo, igual ou menor que o recuo legal
- r<sub>R</sub> = recuo remanescente
- r<sub>L</sub> = recuo mínimo legal

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

- III.2.5- As características gerais e dos acabamentos especificados são aqueles de maior incidência, atualmente, em cada padrão, recomendando-se que na avaliação de construções antigas, sejam levadas em consideração as características próprias de sua época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.
- III.2.6- Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o tipo da edificação em relação às de seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.
- III.2.7- Para as edificações dos grupos Apartamentos, Escritórios e Galpões recomenda-se, preferentemente, o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial para as homogeneizações.
- III.2.8- Os valores unitários para as Lojas devem ser obtidos pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtido em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou, ainda, em outro padrão previsto neste estudo.
- III.2.9- Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o método comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título "vantagem da coisa feita".
- III.2.10- As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.
- III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.
- III.2.12- Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.
- III.2.13- Nas desapropriações parciais, em não havendo a possibilidade de relocação da vaga de estacionamento de auto no terreno, o valor da depreciação da edificação (atingida parcialmente ou não) a esse título deverá ser equiparada, no máximo, à capitalização, à taxa de renda de 10% ao ano, do valor do aluguel mensal médio na região, apurado pelo método comparativo, independentemente da indenização da parcela do terreno atingido.

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

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

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

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 16/ABRIL/2002

*[Handwritten signatures and initials]*

**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**

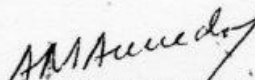
aquele constatado, quando deverá ser levado em consideração, além das dimensões mínimas legais. Para determinação do valor locativo deve ser levado em conta o período de utilização.

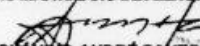
- III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel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

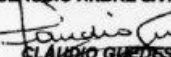
**IV- ENCERRAMENTO**

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

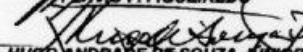
  
 ALVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.

  
 CLAUDIO ANDRÉ SAYEG

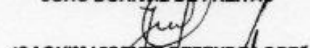
  
 CLAUDIO GUEDES

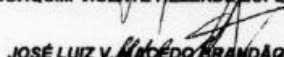
  
 FAUSTO VAZIRIM BRAIDATTO

  
 FLAVIO F. FIGUEIREDO

  
 HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

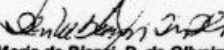
  
 JOÃO DORIVAL DE FREITAS

  
 JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES

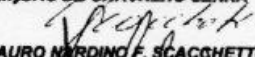
  
 JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO


  
 MARCOS GRAVA ZINNI

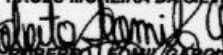
Colaborou:

  
 Ana Maria de Biazzi D. de Oliveira  
 Pelo IBAPE

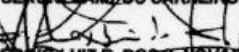
  
 MAURO DE CARVALHO SENNA

  
 MAURO NARDINO F. SCACCHETTI

  
 PAULO MOREIRA DA SILVA

  
 ROBERTO LEONIL GARCIA

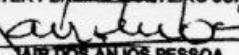
  
 SÉRGIO CAMÕES CARNEIRO

  
 SÉRGIO LUIZ R. DOS S. NOVAIS

  
 SHUNJI NASSUNO

  
 WALMIR PEREIRA MODOTTI

  
 WALTER PEREIRA MONTEIRO JÚNIOR

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 07:26, sob o número WPRF24700339349. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001387-12.2022.8.26.0471 e código GeP4ggO.