



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

Exmo Sr. Dr. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz (SP)

Processo nº 1002006-73.2021.8.26.0471

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente - Empreendimento Residencial Olivio Barbosa SPE Ltda

Executada - Amanda Renata Alves Floriano e outro

Carlos Duarte de Toledo - MEI, CNPJ: 50.063.897/0001-70, estabelecido à Rua Tristão Pires nº 181, Centro, na cidade de Porto Feliz/SP, neste ato representado por Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 3.567.486-6/SSP/SP e CPF/MF: 240.579.328-8/MF, **Avaliador Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 26/03/1992, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob nº. 1.273, Habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Técnico em Transações Imobiliárias, CRECI 34.780/SP, Curso de Perícias Judiciais, concluído no ano de 2003, na Associação de Engenharia Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto - **AEAARP**, Curso de Perito Judicial, concluído junto ao CRECI em Fevereiro de 2017, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Excia, apresentar o seu trabalho de avaliação, conforme laudo incluso e solicitar que se digne em determinar que seja oficiado a Defensoria Pública a liberação dos honorários já reservados.

Termos em que, J. aos autos,

P. Deferimento

Porto Feliz (SP), 16 de junho de 2026

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 1002006-73.2021.8.26.0471

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente - Empreendimento Residencial Olivio Barbosa SPE Ltda

Executada - Amanda Renata Alves Floriano e outro

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência até a Rua Jurandir Ferraz nº 36, no Loteamento denominado “**RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA**” Bairro da Ponte Grande, 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 Jurandir Ferraz nº 36, Loteamento denominado Residencial Olivio Barbosa, Bairro da Ponte Grande. nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo. (Vide Anexo I)

1.2. - TÍTULO DO IMÓVEL - Devidamente matriculado sob nº 59.098 livro 02, ficha nº1, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Porto Feliz-SP. **Representado pelo Lote 49 Quadra 08 (Vide Anexo II)**

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

2

1.3. - CADASTRO - Devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sob nº 01.1.422.0412.001.221 (**Vide Anexo III**)

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

Meio de Quadra.

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

3

2.5. - DIMENSÕES

Frente - 7,00 m.

Fundos - 7,00 m.

Lado Dir. - 21,50 m.

Lado Esq. - 21,50 m.

2.6. - ÁREA TOTAL DO TERRENO

150,50 m². - (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 - (Vide fotos de fls. 04 e 05)

3.1. - Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de cimento sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de argamassa e pintura a base de látex.

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

4

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

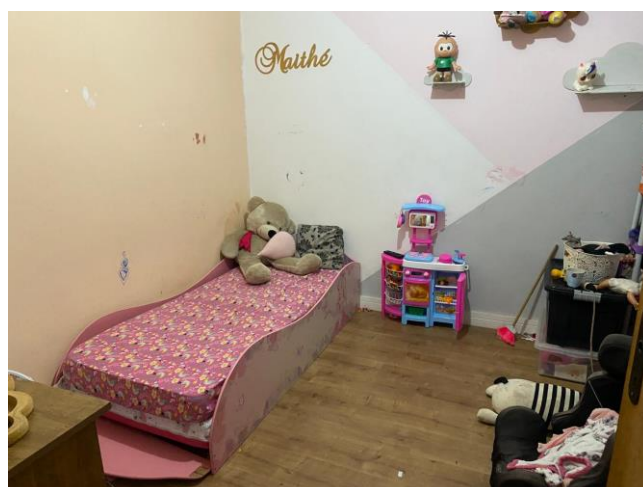
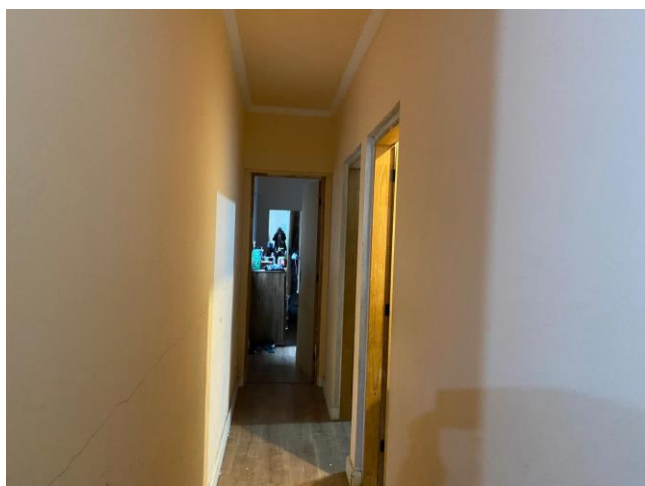


Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

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

5

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



3.2. - DIVISÃO E ACABAMENTO

01- ÁREA - parte coberta em telhas de cimento sobre estrutura de madeira e parte descoberta, pisos cerâmicos.

01 - ÁREA GOURMET - cobertura em telhas de cimentos e pisos cerâmicos, com forno, pia e churrasqueira.

01 - SALA - teto em gesso e pisos laminados.

01 - COZINHA - teto em laje e pisos em porcelanatos.

01 - LAVANDERIA - parte coberta e parte descoberta, com pisos cimentados.

01 - CORREDOR - teto em laje e pisos laminados.

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

02 - DORMITÓRIOS - Teto em laje e pisos laminados.

3.3. - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Embutidas.

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

7

3.4. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular, necessitando de reparos simples a importantes.

3.5. - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

101,17 m² - (Vide Anexo III)

3.6. - ESQUADRIAS

Madeira e ferros.

3.7. - PADRÃO DE ACABAMENTO

Simples.

3.8. - IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 10 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:

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

$$V_t = S \times q$$

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.

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.

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

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 Vende-se

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 (m²)

Nº 001 = R\$630,00

Nº 002 = R\$635,00

Nº 003 = R\$635,00

MÉDIA = R\$631,00 / m²

Nº 004 = R\$625,00

Nº 005 = R\$630,00

6.3. - FATORES

K top. = 1,00

K loc. = 0,90

K tes. = 1,00

K prof. = 1,10

6.4. - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

$$V_t = 150,50 \text{ m}^2 \times [\text{R}\$631,00 \times (1,00 + 0,90 + 1,00 + 1,10 - 4 + 1)] = \text{R}\$94.965,50$$

(Noventa e Quatro Mil, Novecentos e Sessenta e Cinco Reais e Cinquenta Centavos)

7. - AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

7.1. - FONTES DE PESQUISAS

Revista “A CONSTRUÇÃO” - São Paulo - **MAIO de 2026**

ÍNDICE SINDUSCON/SP - **(Vide Anexo IV)**

Valor Base: $\text{R}\$2.099,86 / \text{m}^2$.

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

*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

11

7.2. - CÁLCULOS DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

$$VC = 101,17 \text{ m}^2 \times R\$2.099,86 \times 0,631 = \textbf{R\$134.051,42}$$

(Cento e Trinta e Quatro Mil, Cinquenta e Um Reais e Quarenta 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:-

$$Vi = Vt + Vcs:$$

$$Vi = \textbf{R\$94.965,50} + \textbf{R\$134.051,42} = \textbf{R\$229.016,92}$$

$$Vi = \textbf{R\$229.016,92}$$

(Duzentos e Vinte e Nove Mil, Dezesesseis Reais e Noventa e Dois Centavos)

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

12

9. - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 10 (dez) laudas digitadas no anverso e rubricadas, 05 (cinco) anexos e 09 (nove) fotos.

Porto Feliz (SP), 16 de junho de 2026

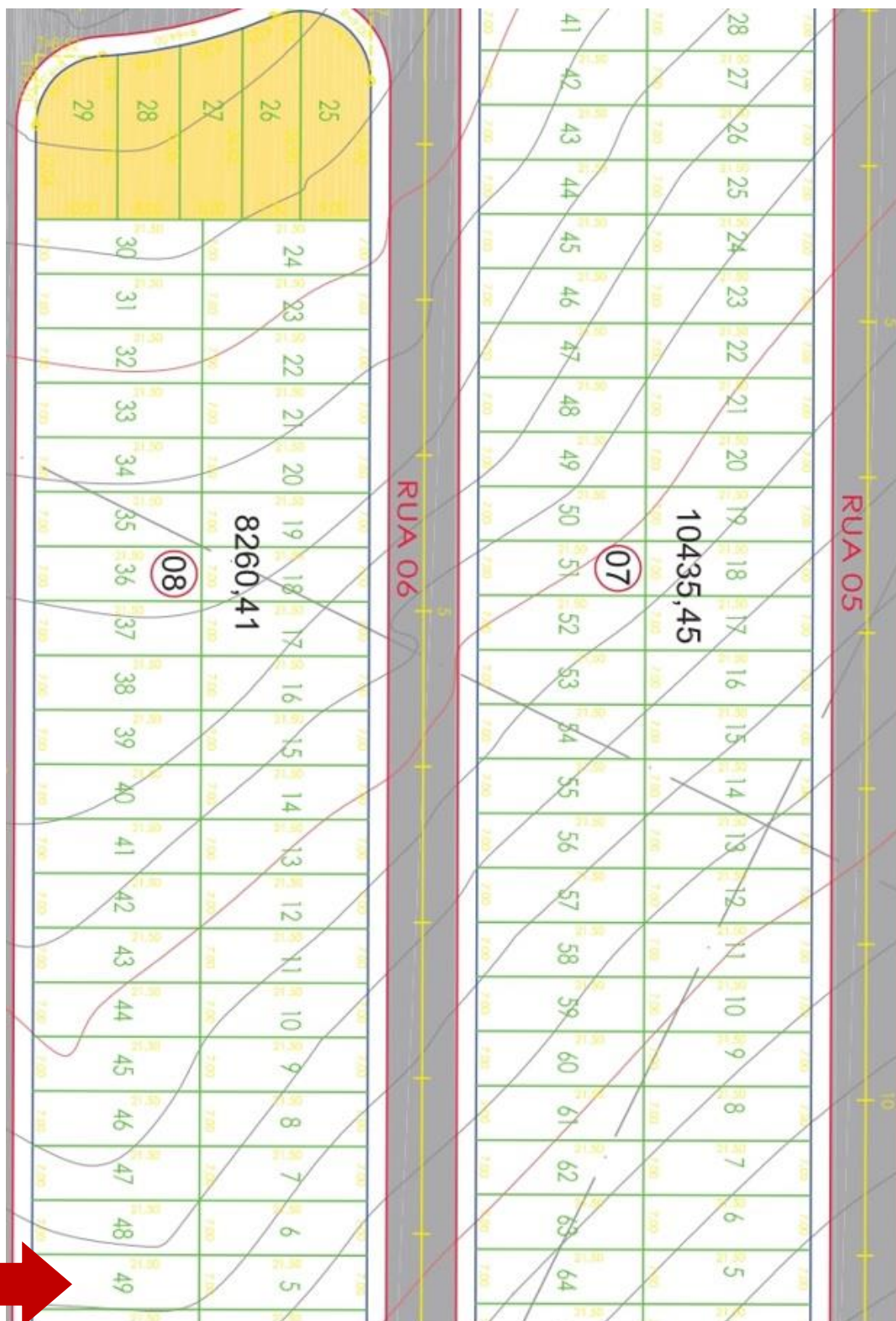
ASSINADO DIGITALMENTE

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

13



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

ANEXO II – MATRÍCULA – ÁREA DO TERRENO

14

fls. 91

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA N.º 01

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 59.098 DATA 01 de abril de 2014.

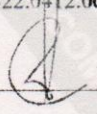
IMÓVEL:

UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 07, constituído pelo lote n.º 49 da quadra 08, lado par, do loteamento denominado "**OLIVIO BARBOSA**", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 7,00 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 21,50 metros, confrontando com o lote n.º 50; do lado esquerdo mede 21,50 metros, confrontando com o lote n.º 48; nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com o lote n.º 5, encerrando a área de **150,50 metros quadrados**.

PROPRIETÁRIA: 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: 01.1.422.0412.001.221

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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 17/02/2022 18:33:41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2022 às 18:50, sob o número WPRF22700033728. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002006-73.2021.8.26.0471 e código u91DIEr.

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

15

fls. 92

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

REGISTRO GERAL **LIVRO N.º 2**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS JULIANO GUADAGNINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2022 às 18:50, sob o número WPRF22700033728. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002006-73.2021.8.26.0471 e código u91DIEr.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/02/2022 18:33:41

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 16



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 ARRECAÇÃO
FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA

DADOS DO IMÓVEL				
Nº CADASTRO 21382-0	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.1.422.0412.001.221	MATRÍCULA 59098	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
ÁREA TERRENO 150,5000	ÁREA CONSTRUÍDA 101,17	SITUAÇÃO REGISTRO		
LOGRADOURO 1002 Rua JURANDIR FERRAZ		NÚMERO 36		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	
BAIRRO 154 RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA				CEP 18540-000
LOTEAMENTO 110 RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA		QUADRA 8	LOTE 49	
LOGRADOURO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA		
VALOR VENAL DO TERRENO 18.343,8581	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 59.805,0541		VALOR VENAL TOTAL 78.148,9121	

DADOS DO PROPRIETÁRIO	
PROPRIETÁRIO 34901934821	AMANDA RENATA ALVES

ENDEREÇO DE ENTREGA				
ENDEREÇO RUA JURANDIR FERRAZ			NÚMERO 36	
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	BLOCO	CEP 18543-178
BAIRRO RESIDENCIAL OLIVIO BARBOSA		CIDADE PORTO FELIZ SP		

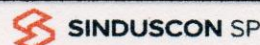
Porto Feliz, 11 de Junho de 2026

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

ANEXO VI – ÍNDICES SINDUSCON / SP

17

Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2026(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			
	Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)			
	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,84	1,79	3,24
jun/25	193,49	0,87	4,05	6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	176,94	1,74	3,55	4,21
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,06	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49
ago/25	195,17	0,21	4,96	6,17	195,84	0,21	7,96	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53	180,30	0,45	5,52	5,67
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52
out/25	195,83	0,16	5,31	5,73	196,04	0,02	8,07	8,28	196,70	0,32	1,95	2,63	180,67	0,21	5,74	5,74
nov/25	196,38	0,28	5,61	5,78	196,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50	180,67	0,00	5,74	5,74
dez/25	196,98	0,31	5,93	5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56	181,81	0,63	6,40	6,40
jan/26	201,08	2,08	2,08	5,97	203,98	3,46	3,46	8,70	198,79	0,46	0,46	2,55	181,81	0,00	0,00	6,40
fev/26	201,28	0,10	2,18	5,98	204,13	0,07	3,53	8,77	199,06	0,13	0,59	2,47	181,81	0,00	0,00	6,40
mar/26	201,48	0,10	2,28	5,95	204,24	0,05	3,59	8,81	199,40	0,17	0,77	2,37	181,81	0,00	0,00	6,40
abr/26	202,67	0,59	2,89	6,30	204,48	0,12	3,71	8,87	201,88	1,24	2,02	3,11	182,09	0,15	0,15	6,41
mai/26	205,18	1,24	4,16	6,97	207,27	1,37	5,13	8,92	203,98	1,04	3,08	4,54	185,39	1,81	1,97	6,59

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.156,42	55,07
Material	883,30	42,06
Despesas Administrativas	60,14	2,86
Total	2.099,86	100,00

(*) Encargos Sociais: 160,91%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.064,81	1,15	R-1	2.518,18	1,20	R-1	3.061,57	1,17
PP-4	1.938,53	1,16	PP-4	2.397,20	1,24	R-8	2.475,57	1,21
R-8	1.847,11	1,18	R-8	2.099,86	1,24	R-16	2.678,07	1,21
PIS	1.437,97	1,22	R-16	2.041,50	1,22			

(*) 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, Maio 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	2.438,54	1,31	CAL-8	2.585,93	1,29
CSL-8	2.098,89	1,29	CSL-8	2.264,14	1,27
CSL-16	2.800,84	1,27	CSL-16	3.017,55	1,25
Custo m²			Custo m²		
RP1Q	2.232,34	1,26			
GI	1.190,71	1,26			

(*) 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

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

ANEXO V – COMISSÃO DE PERITOS - CAJUFA

18

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/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)**.

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

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:

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

20

Comissão de Peritos - LINHA 2 - VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUF n° 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
			Com elevador	1,465	1,709
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030
			Com elevador	1,967	2,239
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588
			Com elevador	2,525	2,797
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	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
			Com elevador	1,395	1,639
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925
			Com elevador	1,897	2,134
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378
			Com elevador	2,385	2,657
		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

22

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_{oc} , 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_r) 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

23

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PUBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUF n° 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	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	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	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 obsoleto 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:

EDIFICAÇÕES - 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

24

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

25

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 _o /I _i *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	0,358	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	0,308	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 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, esta poderá

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 21 de 23

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

26

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:

D_r = 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 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

AVALIAÇÕES - VALORES DE VENDA - 16/ABRIL/2002

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

27

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUF n° 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.

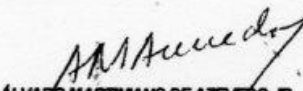
- III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel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

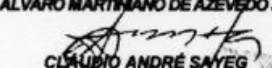
IV- ENCERRAMENTO

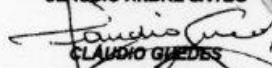
O presente estudo é composto de vinte e três folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

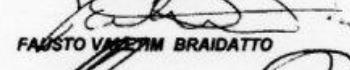
São Paulo, 26/abril/2002.

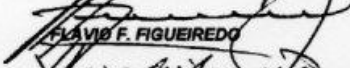
A COMISSÃO DE PERITOS

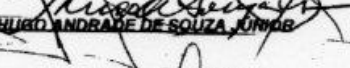

ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.

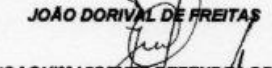

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG


CLÁUDIO GUEDES


FAUSTO VAZEM BRAIDATTO


FLÁVIO F. FIGUEIREDO


HUGO ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR


JOÃO DORIVAL DE FREITAS

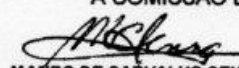

JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES


JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO

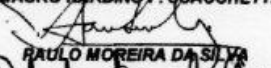

MARCOS GRAVA ZINI

Colaborou:


Ana Maria de Blazzi D. de Oliveira
Pelo IBAPE


MAURO DE CARVALHO SENNA

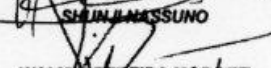

MAURO NARDINO F. SCACCHETTI


PAULO MOREIRA DA SILVA

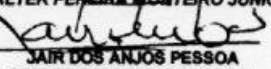

ROBERTO LEONIL GARCIA

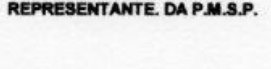

SÉRGIO CAMÕES CARNEIRO


SÉRGIO LUIZ R. DOS S. NOVAIS


SHUNJI NASSUNO


WALDIR 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.

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 26/ABRIL/2002

Página 23 de 23