

PODER JUDICIÁRIO

632-09



3 DE FEVEREIRO DE 1974

SÃO PAULO

Foro de Promissão / 1ª Vara Judicial



000234-15.2005.8.26.0484

2º VOLUME

JUIZ

CARTÃO

ESCRITÓRIO

Classe : Execução de Título Extrajudicial
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 45.762,96
 Volume : **22**
 Repte : **Banco do Brasil Sa**
 Advogado : Marcos Caldas Martins Chagas (OAB: 303021/SP) e outro
 Reqdos : **Valdir Pavoni Salazar Promissao Me e outros**
 Advogado : José Carlos Gomes da Silva (OAB: 248/SP) e 200345/SP)
 Ferito : Roberto Gradella Ferreira Pinto
 Observação : Ação: 31087 - Execução de Título Extrajudicial!

Foro de Promissão / 1ª Vara Judicial

000234-15.2005.8.26.0484

Distribuição : Ação Complementar: 126 - Execução de Título Extrajudicial
 Distribuição : Livre - 27/04/2005 12:36:40

Em
autu
que
Eu,

subscr.

2005/000632
Titular 01

1
Vara

RÉU(S):

REG. SOB Nº _____

LIVRO Nº _____

FLS. _____

ARMA APREENDIDA:
 OBJETO APREENDIDO:
 VALOR APREENDIDO:
 FIANÇA RECOLHIDA:
 SUSPENSÃO CONDICIONAL DO PROCESSO:
 INÍCIO E TÉRMINO DO BENEFÍCIO:
 FREQUÊNCIA DAS APRESENTAÇÕES:
 SUSPENSÃO DO PROCESSO (ART. 366 CPP):
 DATA DA PRESCRIÇÃO EM ABSTRATO: _____
 DATA DA PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE: _____
 PROMOTOR DE JUSTIÇA DESIGNADO:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PROMISSÃO (SP)

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Promissão/SP
Seção de Distribuição
Protocolo nº 1205/04
Data: 27/04/05.
Horário: 11:58
Escritor: [assinatura]

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista com sede em Brasília, Distrito Federal, por sua Agência Promissão/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.000.000/0160-04, com endereço na Avenida Pedro de Toledo, nº536, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão/SP, doravante denominada Executante, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado infra-assinado (docs. 01/05), com escritório profissional na Rua Rio Branco, 28-60, Jardim Estoril, Cep 17017-220, na cidade de Bauru (SP), propor a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL** em face de **VALDIR PAVONI SALAZAR PROMISSÃO-ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº01.868.640/0001-80, com sede na Avenida Francisco Gimenes, nº1277, nesta cidade e comarca de Promissão/SP, CEP 16.370-000 ora denominado

Rua Rio Branco, 28-60, Jd. Estoril - Cep 17017-220 - Bauru - SP
Fone/Fax: (14) 3227-3384 / 3227-5651 - E-mail: casaadvogados@uol.com.br

MAFY

Executado; **VALDIR PAVONI SALAZAR**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. nº13.597.650 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº060.494.338-52 e **MARIA ELENA VIANA SALAZAR**, brasileira, empresária, casada, portadora do RG nº18.679.930 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº084.928.028-12, ora denominados avalistas, ambos residentes e domiciliados na Avenida Francisco Gimenes, nº1150, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão/SP, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

I - DOS FATOS

Conforme o Contrato de Cédula de Crédito Comercial sob o nº21/04005-2, com número atual **13/41489-5**, emitida em 22/10/2002, (Doc.06), o Executado realizou empréstimo no valor de R\$45.500,00 (Quarenta e cinco mil e quinhentos reais), para a construção de um barracão comercial com 300M2 (trezentos metros quadrados), (doc.06, fls.08), tendo como forma de pagamento 48 (quarenta e oito) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela no valor de R\$947,76 (Novecentos e quarenta e sete reais e setenta e seis centavos) e as demais no valor de R\$947,92 (Novecentos e quarenta e sete reais e noventa e dois centavos), vencendo-se a primeira em 22/11/2003 e a última em 22/10/2007 em favor do Exequente, conforme cláusula "**FORMA DE PAGAMENTO**", do contrato em anexo. (doc.06, fls.02), o que caracteriza a certeza da obrigação.

Não obstante a forma de pagamento acima descrita, o Executado e sua avalistas deram em garantia do pagamento bens de sua propriedade, consubstanciados em Hipoteca, constituída sobre os bens de propriedade de Valdir Pavoni Salazar, ora primeiro avalista, livres de ônus e de responsabilidades de qualquer espécie, sendo um terreno urbano, situado na Avenida Francisco Gimenes, medindo 200M2 (Duzentos metros quadrados), com escritura lavrada no Segundo Tabelião de Notas de Promissão/SP em 06 de setembro de 2002, no livro 75, fls.173 e registrado sob o nº2 na matrícula 6686, no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão SP; um terreno urbano na mesma avenida supra, com área de 409 m2 (quatrocentos e nove metros quadrados), lavrado no Primeiro Tabelião de Notas de Promissão, em 10/09/2002, livro 130, fls.365, registrada sob o nº 5 na matrícula nº 5.443, livro 2RG do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP, e em Alienação Fiduciária em garantia um

FLS 04
PARTIDO
PROCURADOR/SP

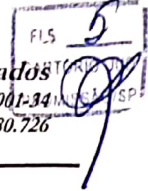
veículo usado marca Volkswagen, modelo Gol, ano 1997, conforme cláusula "GARANTIAS" do contrato em anexo, (doc.06, fls.03), e documentos acostados a esta. (docs.10/11).

E ainda em garantia da dívida contraída, os bens de propriedade de Maria Elena Viana Salazar, ora segunda avalista, dado em Alienação Fiduciária em garantia, sendo um veículo usado, marca GM/Chevrolet, modelo D20 Custon, ano 1987.(doc.13).

Acontece que o Executado, e seus avalistas, não vêm quitando sua dívida regularmente, conforme acordado no contrato em tela, tornando-se inadimplentes em relação a várias parcelas desde o firmamento do contrato, achando-se nesta data (26/04/2005) a dívida em **R\$45.762,96** (quarenta e cinco mil, setecentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos), excluindo-se deste valor os juros de mora de 1% a.a e multa de 2%, a serem calculados quando do pagamento, conforme demonstra a conta gráfica em anexo, (Doc.14).

Assim, diante do inadimplemento do Executado e seus avalistas, e o não cumprimento das obrigações assumidas, de acordo com a cláusula "VENCIMENTO EXTRAORDINÁRIO", (doc.06, fls.05), acarreta o vencimento antecipado das demais parcelas vincendas, nos seguintes termos:

"VENCIMENTO EXTRAORDINÁRIO - Declaramos cientes que da falta de cumprimento de qualquer das obrigações por nós assumidas, não só neste título como em outros instrumentos que por ventura tenhamos firmado ou venhamos a firmar com o Banco do Brasil S.A., ou no caso de concordata preventiva ou falência, ou, ainda, pela ocorrência de qualquer dos casos de antecipação legal do vencimento, poderá o Banco do Brasil S.A. considerar vencidas, de pleno direito, as operações de crédito existentes e exigir o total da dívida delas resultante, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial. Poderá o Banco do Brasil S.A. dar também por vencidas as operações de crédito, tornando-se exigível o total da dívida, em caso de minha (nossa) falência".



Nada obstante as cláusulas do contrato acima elencado, o Banco do Brasil, ora Exequente, notificou o Executado e seus avalistas no sentido de resgatar a dívida contraída evitando assim, a presente medida judicial. (Docs.07/09), tornando assim o título exigível.

Enfim, esgotados todos os meios persuasivos para o recebimento de seu crédito, e não satisfeita espontaneamente a obrigação pelo Executado e seus Avalistas até a presente data, não resta outra alternativa ao Executante, para haver seus créditos, inclusive acessórios legais, senão recorrer às vias judiciais, pelo que, com fundamento nos arts. 566, 580, 583 e 585, II, do Código de Processo Civil, vem perante Vossa Excelência promover a presente execução pertinente ao título em epígrafe.

II - DA RESPONSABILIDADE DOS AVALISTAS

No aval, como ocorre na fiança, o avalista se obriga pelo avalizado, assim como o fiador se obriga pelo afiançado, comprometendo-se a satisfazer a obrigação, no todo ou em parte, caso o devedor principal não a cumpra. Assim para a validade do aval dispõe o artigo 898 do Código Civil:

"Art.898. O aval deve ser dado no verso ou no anverso do próprio título.

§1º Para validade do aval, dado no anverso do título, é suficiente a simples assinatura do avalista.

..."

Nos ensina Maria Helena Diniz em sua obra Código Civil Anotado, 10ª Edição, 2004, explicando o artigo acima citado, que:

"Modo de efetivação do aval. O aval é uma garantia literal e expressa dada por pessoa que, não sendo sacado, endossante nem aceitante, apõe sua assinatura no verso ou no anverso do próprio título, de modo a assegurar o pagamento de soma determinada, nele contida (CC, art.897). Assim, para que o aval, dada no anverso da cédula ao lado do nome e da assinatura do devedor principal, seja válido bastará

4

a simples assinatura do avalista, para que este assumam conjuntamente a obrigação de pagar. Se dado no verso deverá conter alguma expressão indicativa da garantia cambiária, como: 'em aval', 'em garantia', 'avalizamos', 'bom para aval' etc.; mas há corrente doutrinária que admite simples assinatura no verso da cambial como aval."

E complementa seu raciocínio em explicação ao artigo 899, nos seguintes termos:

"Avalista. É o que avaliza título de crédito em favor de alguém, garantindo, pessoalmente, o título cambial, visto que se equiparará àquela cujo nome indicar e, não havendo indicação, ao emitente ou devedor final (RT, 553:248)

Caracteriza-se assim a responsabilidade dos avalistas, ora mencionados na presente, a fim de garantir o pagamento do débito, contraído pelo principal executado, uma vez que opuseram sua assinatura por aval no título que instrui a presente ação, (doc.06, fls.07), tornando-se responsáveis da mesma forma que o seu avalizado.

III - DOS PEDIDOS

POR TODO O EXPOSTO, requer se digne Vossa Excelência determinar sejam citados o devedor e seus avalistas, nos endereços supra mencionados, a fim de que, no prazo de 24 horas, pague o principal do débito acrescido de custas e honorários advocatícios, mais correção monetária, juros e demais encargos contratuais, ou nomeie bens à penhora, sob pena de, não o fazendo, proceder-se a penhora em tantos de seus bens quantos bastem à integral satisfação da obrigação, prosseguindo-se nos demais atos executórios.

IV - DO PROTESTO PROBANTE

Requer por fim, a produção de todas as provas em direito admitidas, em especial pelo depoimento pessoal da Requerida, oitiva de testemunhas a serem arroladas



oportunamente, exames, perícias e juntada de documentos, inclusive "a posteriori", ficando tudo desde já requerido.

V - VALOR DA CAUSA

Dá-se a causa o valor de R\$45.762,96 (Quarenta e cinco mil, setecentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos).

Nestes Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Bauru, 25 de abril de 2005.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Adilson E. O. Sartorello.

ADILSON E. O. SARTORELLO
OAB/SP 160.824

- TERMO DE PENHORA -

Aos dezenove (19) dias do mês de dezembro (12) do ano de 2.006, no Fórum local, nesta Comarca de Promissão/SP., em cumprimento ao r. despacho de fls. 75, nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, feito n.º 632/2005, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **VALDIR PAVONI SALAZAR PROMISSÃO - ME e Outros**, em curso perante este Juízo e Cartório Judicial, em cumprimento ao r. despacho retro e, em conformidade com a redação dada pela Lei 10.444, de 07.05.2002, ao artigo 659, §§ 4º e 5º do CPC, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** sobre o bem de propriedade do executado **VALDIR PAVONI SALAZAR PROMISSÃO - ME**, inscrita no CGC/MF sob nº 01.868.640/0001-80, estabelecida na Av. Francisco Gimenes, nº 1.277, nesta cidade, a saber: "Um terreno urbano, desmembrado de outro maior, situado na Av. Francisco Gimenes, nesta cidade e comarca de Promissão-SP., medindo 10,00 metros de frente por 40,90 metros ditos da frente aos fundos, ou sejam 409,00 metros quadrados de área, dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente com a citada via pública; pelo lado direito com terreno de José Martins Gualda; pelo lado esquerdo com terreno de Manoel Diamantino de Sousa e Outros e pelos fundos com terreno de Almir Morales Bertelli, objeto da matrícula nº 5.443, do S.R.I. local, ficando o representante legal do executado, Sr. VALDIR PAVONI SALAZAR, nomeado depositário do bem, devendo cumprir fielmente o compromisso, sob as penas da lei. E, para constar, lavrei o presente termo, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, _____ (Wilson Camargo), Escrevente Técnico Judiciário, digitei e providenciei a impressão. Eu, _____ (Wellington de Oliveira Quadra) Diretor Técnico de Serviço, conferi e subscrevi.

WELLINGTON DE OLIVEIRA QUADRA

Diretor Técnico de Serviço

Mat. 308.303

87
2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO/SP

Ref.: Processo Nº 0000234-15.2005.8.26.0484 de 27.04.2005
Nº de Ordem 632-05

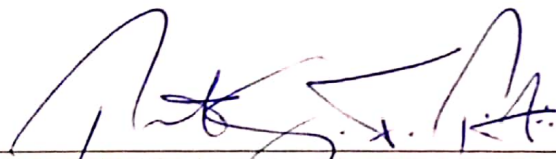
404 FPMO.19.0000234-0 00619 1831 82

ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO, Engenheiro Civil, infra-assinado, Perito Judicial, designado e compromissado por V. Excia. para realização de perícia – conforme despacho de fls. 168, e intimação de fls. 204, dos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** do processo em epígrafe –, após a conclusão dos trabalhos periciais, vem mui respeitosamente apresentar à V. Excia o laudo técnico de avaliação do imóvel urbano matriculado no C.R.I. de Promissão sob o n.º 5.443, conforme descrito às fls. 83.

Outrossim, requer de V. Excia, que seja expedido mandado de pagamento dos honorários periciais arbitrados e reservados às fls. 200/201.

No aguardo do r. despacho de V. Excia, estaremos à disposição para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Promissão, 31 de maio de 2019.



ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO
ENGº CIVIL - CREA 0601106854
PERITO JUDICIAL 1ª VARA
COMARCA DE PROMISSÃO/SP

139

LAUDO TÉCNICO

ASSUNTO: Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano
SOLICITANTE: Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Promissão
PROCESSO: 0000234-15.2005.8.26.0484 de 27.04.2005
REQUERENTE: Banco do Brasil S/A
REQUERIDO: Valdir Pavoni Salazar Promissão ME e outro(s)
LOCAL: Av. Francisco Gimenes, 1.150 – Centro – Promissão/SP

Tem o presente Laudo Técnico a finalidade de apresentar avaliação financeira de imóvel urbano de natureza comercial, de propriedade do requerido acima qualificado, matriculado no C.R.I. de Promissão/SP sob n.º **5.443**, conforme descrição de fls. **83**, para fins de instruir o Processo 0000234-15.2005.8.26.0484 de **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, atendendo assim, a nomeação do MM. Juiz, descrita às fls. 168 e 204 dos autos.

I – DADOS DO IMÓVEL:

Conforme fls. 83 dos autos trata-se de imóvel urbano de natureza comercial, tipo prédio com benfeitorias, situado no município de Promissão, conforme demonstrado a seguir:

Matrícula 5.443: prédio próprio para comércio, construído em alvenaria de tijolos e coberto com telhas cerâmicas, situado à Av. Francisco Gimenes, n.º 1.150, Promissão/SP, e respectivo terreno que mede (10,0 x 40,90)m., com 409,00 metros quadrados de área. Pela frente confronta com a Av. Francisco Gimenes; pelo lado direito, de quem do imóvel olha a avenida, com imóvel sem ocupação (terreno); pelo lado esquerdo também com terreno sem ocupação; e pelos fundos, com imóvel residencial de ocupação mista, pertencente à Av. Silvano Faria.

Nota: conforme consta do registro R7 da referida matrícula, restou penhorada, a favor do requerente, a totalidade do imóvel pertencente ao requerido acima qualificado.

II – VISTORIA:

1- **Vistoria:** em data de 02 de abril de 2019, comparecemos ao local para nossa vistoria ao imóvel do requerido acima qualificado, acompanhado do proprietário do imóvel – Sr. Valdir Pavoni Salazar – apenas, sem os representantes legais de ambas as partes, conforme agendamento e solicitação deste perito às fls. 208, e certidão de fls. 211. Assim, pudemos constatar tratar-se de imóvel urbano de natureza comercial, tipo prédio com benfeitorias, conforme descrição a seguir:

Matrícula 5.443: imóvel urbano com benfeitorias, emplacado sob o número 1.150, com área total de 409,00 m², com sua frente voltada para a Av. Francisco Gimenes, a lateral direita divisando com terreno sem ocupação, a lateral esquerda também com terreno não ocupado e fundos com imóvel residencial de ocupação mista, onde constatamos que:

- O terreno encontra-se murado em todas as suas divisas, sendo que na divisa de fundos existe um desaterro a partir de 1,0 m. da mesma, com o muro de divisa à mostra em alguns pontos; na frente, a edificação predial encontra-se erguida recuada de 1,30 m. do alinhamento predial, com acesso à edificação por meio de portas metálicas (de enrolar) e com o passeio público dotado de rampas de acessibilidade;
- Neste recuo encontra-se instalado guarda-corpo metálico; sobre o recuo e o passeio público inclinado (rampa) projeta-se uma marquise metálica, até a 3,25 m. da projeção da guia (incluindo aí o recuo de 1,30 m.), envolta por lona plástica com propaganda do uso comercial do imóvel e forrada por baixo com forro de PVC;
- No interior do salão principal o piso é industrial, de granilite, e não existe forro, com a estrutura metálica de cobertura – em arco – exposta, de onde pendem ventiladores e luminárias de teto, bem como exaustores eólicos ao nível das telhas onduladas de aço galvanizado;
- As paredes encontram-se pintadas à latéx e com um barrado impermeável de esmalte sintético em cerca de 1,50 m. de altura do piso;
- As medidas encontradas na vistoria foram as seguintes:
 - . terreno com frente de 10,00 m. para a Av. Francisco Gimenes; portanto, sem diferença para o que consta da matrícula 5.443;
 - . lateral direita e esquerda: 38,90 m.; portanto, com diferença a menor em 2,00 m. para o que consta da matrícula 5.443.

Nota: o imóvel encontra-se identificado no Anexo I

1.1- Caracterização do imóvel avaliando: quanto à classificação do imóvel, podemos dizer que se trata de imóvel urbano com benfeitorias.

1.1.1- Terreno:

a) Descrição do terreno avaliando: após a aferição das medidas, pudemos discordar das medidas do terreno que consta da matrícula 5.443. Assim, teremos:

- Área do imóvel: 390,50 m²; portanto, com diferença a menor em 18,50 m², da matrícula;
- Forma: regular;
- Topografia: ligeiramente inclinada da frente para os fundos, em declividade inferior a 5%;
- Frente: 10,00 m.;
- Profundidade: 38,90 m.

b) Características físicas:

- Relevo: plano;
- Solo: arenoso;
- Ocupação atual: comercial.

c) Infraestrutura pública:

- infraestrutura urbana e serviços: terreno servido por asfalto, guias e sarjetas, redes de energia elétrica, água tratada, esgotos sanitários, telefone, coleta de lixo;
- equipamentos urbanos no entorno: área de uso misto, residencial, comercial e de serviços, com pequenos e médios comércios no entorno (bares, escolas, cooperativa, etc.) e equipamentos públicos e comunitários (centro de saúde, quadra poliesportiva, praças, departamentos municipais, etc.), num raio de 200 m.

d) Caracterização da região:

- trata-se de região de uso misto, com predominância comercial e de serviços horizontal, padrão médio;



191
 a

- lotes apresentam áreas variando entre 200 a 400 m², com predominância de 250 m²;
- construções de padrão médio; enquadra-se no Grupo III – Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, Ocupação Horizontal, 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, das normas do IBAPE/SP-2011, que elenca as seguintes características básicas:

Frente de Referência (m) <i>Fr</i>	Profundidades Mínima e Máxima (m) <i>Pmi e Pma</i>	Área de Referência dos lotes (m ²)	Intervalo de áreas características (m ²)
10,00	20,00 a 40,00	200,00	200,00 a 500,00

- não constam leis municipais ou estaduais ambientais específicas, além do zoneamento municipal, que limitem ou restrinjam o aproveitamento do lote ou da região;

1.1.2- Benfeitorias:

- constatamos a existência de uma única edificação, de natureza comercial, ocupada e habitada, dentro do terreno – cujo uso atual é religioso –, cuja área e características físicas demonstramos na tabela abaixo:

Edificação → Áreas/Características	Edificação Comercial do Terreno
ÁREA (m²)	470,1 m ² (176,8 m ² do n.º 155 + 293,3 m ² do n.º 159)
LOCALIZAÇÃO	Av. Francisco Gimenes, 1.150
OCUPAÇÃO	Comercial
CONSERVAÇÃO	Regular (classificado no Anexo II como <i>f – necessitando de reparos de simples a importantes</i>)
IDADE APARENTE	11 anos
DEPENDÊNCIAS	1 salão atendimento ao público (hoje c/ altar religioso), 1 coberto externo e instalações sanitárias em estado regular de conservação (*)
NATUREZA DA EDIFICAÇÃO	Alvenaria de tijolos cerâmicos
REVESTIMENTO	Argamassa mista
PINTURA	Látex c/ barrado impermeável de esmalte sintético até 1,5m. nas paredes/ Esmalte sintético nas esquadrias e estrutura metálica de cobertura
PISO	Granilite (salão principal) e cerâmica (banheiros)
ESQUADRIAS	Metálicas
FORRO	Sem forro no salão/ laje pré-moldada e laje impermeabilizada sobre /os sanitários/ PVC na marquise externa
COBERTURA	Estrutura metálica c/ telhas aço galvanizado/ Telhas de fibrocimento no coberto anexo de fundos



192
8

(*) altar religioso aos fundos do salão, com acabamentos por concluir, em condições regulares de segurança estrutural e conforto arquitetônico

1.1.3- Situação Paradigma:

- a situação paradigma para o caso em estudo será a do terreno avaliando, ou seja:

Frente de Referência (m) <i>Fr</i>	Profundidade Mínima (m) <i>Pmi</i>	Profundidade Máxima (m) <i>Pma</i>
10,00	20,00	40,00

Expoente do fator de frente <i>f</i>	Expoente do fator de profundidade - <i>p</i>	Múltiplas frentes ou esquinas - <i>C_e</i>	Intervalo de áreas características (m ²)
0,25	0,50	1,10	200,00 a 500,00

- . Bairro: centro.
- . Índice Fiscal Municipal: \$72,14 (Zona 3).
- . Zona de Uso: não classificada pelo município → vale a Zona de Norma do IBAPE/SP
- . Imóvel: lote de terreno, meio de quadra, topografia plana e superfície seca, servido de todos os melhoramentos públicos usuais – redes públicas de água encanada e coletora de esgotos, luz elétrica domiciliar com iluminação pública, rede telefônica com internet de média/alta velocidade, coleta diária de lixo doméstico.
- . Referência: abril/2019.

III – AVALIAÇÃO:

1- Metodologia aplicada: o método de avaliação utilizado para o imóvel em estudo baseia-se no *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, para o terreno (fração ideal), com o emprego do *Tratamento por Fatores*; os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011*.

O valor das benfeitorias foi determinado pelo *Método da Quantificação de Custo*, mediante o emprego de índices e custos oficiais da construção civil: PINI, SINAPI, CPOS e outros.

2- Pesquisa de mercado: para a avaliação, levantamos dados através de uma pesquisa imobiliária de mercado, procurando imóveis com características semelhantes de dimensão e localização. Encontramos dados amostrais semelhantes, em parte próximos ao avaliando, e em parte longe dele, mas do mesmo porte e/ou características, em sua malha urbana.

3- Elementos pesquisados: após coletados, estão demonstrados na tabela abaixo.

18

193
8

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	FRENTE (m)	TEMPO DE CONSTR. (anos)	VALOR DO IMÓVEL
01 - Oferta Eliel Imóveis	Terreno Av. Cap. Am. Maciel de Castro	220,00	Casa 5 Quadra O	10,00	---	72.000,00
02 - Oferta Confiança Im.	Terreno Av. Carlos Gregório, 427-N. Teto	325,00	Lote 279 Quadra 78	13,00	---	120.000,00
03 - Oferta Conf. Imóveis	R. Afonso Pena, 348 - Centro	400,00	248,42	10,00	35	350.000,00
04 - Oferta Eliel Imóveis	Imóvel R. Ceará, 66 - Centro	258,50	146,70	11,00	15.	350.000,00
05 - Oferta Eliel Imóveis	R. Hector Legré, 392 - Centro	200,00	116,94	10,00	40	120.000,00
06 - Oferta Eliel Imóveis	R. Padre Anchieta, 155 - Centro	200,00	108,80	10,00	20	350.000,00
07 - Oferta Eliel Imóveis	Imóvel Av. Fco. Gime nes, 1.810 - Centro	148,20	88,58	12,00	25	160.000,00
08 - Oferta Eliel Imóveis	Imóvel Av. Cap. Am. M. Castro, 219N.Teto	207,35	92,04	13,00	20	195.000,00
09 - Oferta Eliel Imóveis	Imóvel Av. Fco. Gime nes, 228 - Centro	446,00	79,01	10,00	20	170.000,00
10 - Oferta Eliel Imóveis	Imóvel Av. Fco. Gime nes, 49 - Centro	300,00	168,69	10,00	12	320.000,00

Nota 1: para os imóveis em oferta será atribuído desconto de 10%, em virtude das especulações imobiliárias existentes, compensando assim, a elasticidade natural da oferta.

Nota 2: o registro fotográfico do imóvel avaliando e as amostras e o seu tratamento estatístico estão demonstrados nos anexos VII e VIII.

4- Homogeneização da amostra: consiste na aplicação de coeficientes corretivos do preço do terreno em oferta ou transacionado, para um valor que o terreno teria se tivesse dimensões ideais, tais como: frente de referência, profundidades mínima e máxima, mesmo local do terreno avaliando. Portanto, para homogeneização das ofertas, foram considerados os fatores:

a) Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (ff) → Fator de Fonte → ff = 90%

b) Cálculo da profundidade equivalente e do fator de profundidade (fp): inicialmente teremos, segundo as normas de avaliações prediais urbanas, ditadas pelo IBAPE/SP, que classificou as chamadas *Zonas de Norma*, que para o imóvel avaliando, situado no Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, Ocupação Horizontal, 8ª Zona - Comercial Padrão Médio, das normas do IBAPE/SP-2011, teremos os seguintes parâmetros:

P_{ma} = profundidade máxima padrão = 40,00 m.

P_{min} = profundidade mínima padrão = 20,00 m.

P_e = profundidade equivalente = razão entre a área do terreno pela frente efetiva.

18

154
 2

Assim, deveremos enquadrar o fator profundidade para os seguintes parâmetros:

SITUAÇÃO	CONDIÇÃO
Para $P_{min} < P_e < P_{ma}$	Não há correção → fator profundidade = 1,0
Para $P_e < 0,5 P_{min}$	Fator profundidade = $f_p = (0,5)^{0,5}$
Para $0,5 P_{min} < P_e < P_{min}$	Fator profundidade = $f_p = (P_e / P_{min})^{0,5}$
Para $P_{ma} < P_e < 2 P_{ma}$	Fator profundidade = $f_p = (P_{ma} / P_e)^{0,5}$
Para $P_{ma} < P_e < 3 P_{ma}$	Fator profundidade = $f_p = (P_{ma} / P_e) + \{[1 - P_{ma}/P_e]\} \cdot (P_{ma}/P_e)^{0,5}$

c) Cálculo do Fator de Frente (f_{frente}): segundo as citadas normas de avaliações prediais urbanas, para o imóvel avaliando, situado na 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, teremos os seguintes parâmetros:

$$f_{frente} = (F_e / F_r)^{0,25} \rightarrow \text{para } 0,5 F_r < F_e < 2 F_r$$

sendo:

F_r = frente de referência = 10,00 m.

F_e = frente efetiva.

Observe-se que nos cálculos de homogeneização não haverá a necessidade de se aplicar os seguintes fatores:

- . Atualização → motivo: todas as ofertas e transações de lotes são recentes, em relação a data da presente avaliação;
- . Topografia → motivo: terrenos todos planos ou com caída ligeiramente para a rua; fator 1,0; exceção podemos imputar aos terrenos das amostras 1 e 2, que possuem inclinação para os fundos, inferior a 5%; fator 0,95.
- . Consistência do solo → terrenos todos secos, fator 1,0.

d) Cálculo do valor unitário do terreno, com valores homogeneizados em função da aplicação dos fatores considerados, para o local:

. com o emprego do software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A, passaremos ao cálculo do custo unitário do terreno, apresentado nas planilhas do Anexo VI.

5- Avaliação do imóvel: aplicado o tratamento por fatores e obtido o custo unitário saneado, passaremos ao cálculo do valor do imóvel avaliando.

5.1- Valor do terreno:

→ V_t = Valor Unitário Saneado x Área do Terreno Avaliando

$$\rightarrow V_t = 332,95/m^2 \times 390,50 m^2 \text{ (cfe. item 1.1.1)} = R\$130.018,77$$

5.2- Valores das construções:

195
2

. De acordo com as características da edificação assente no terreno, descrita no item 1.1.2- Benfeitorias, vamos empregar o Método da Quantificação de Custo, mediante o seu enquadramento no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e sua consequente depreciação pelo estado de conservação, aplicando-se o tradicional método de Ross-Heideck, obtendo-se os valores das construções atualizados.

Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Cof. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Comércio	1.289,72	2.2.2-Comercial Galpão Padrão Simples	0,726	312,40	60,00	20%	11,00	18,3%	0,892	F	33,20%	0,596	0,6764	197.864,33

Conforme Tabela 3 do VEIU

Conforme Tabela 1 do VEIU

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$V_b = R_8N \times P_c \times A_c \times Foc$$

R8N: é o valor do índice do Sinduscon/SP – Custo Unitário Básico de construção no estado SP; no caso, o valor (desonerado) para o mês de abril/2019 é de R\$1.289,72/m² para o padrão R8N – edificação interna do avaliando, do tipo galpão comercial (Anexo III).

Ec: é a depreciação pelo estado de conservação, dado pelo Quadro 1 do método de Ross-Heideck (Anexo II), que para o estado de conservação da edificação como referência f – necessitando de reparos de simples a importantes, apresenta o valor de 33,20%;

VEIU: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006 (Anexo V), tabela que vincula os coeficientes do estudo diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP → no caso em estudo para a classe 2 – Comercial-Serviço-Industrial, grupo 2.2- Galpão, 2.2.2- Padrão Simples, foi escolhido o valor médio do intervalo de valores → 0,726 (Anexo V);

R: valor ou coeficiente residual correspondente ao padrão, em decimal, obtido da Tabela 1, que para o caso em tela (galpão) é de 20% (Anexo II).

Vida Referencial Ir: é o valor obtido na tabela 1, obtido pela classe, tipo e padrão da benfeitoria, que no caso é de 60 anos (Anexo II).

5.3- Determinação do FAM – Fator de Ajuste ao Mercado:

- Antes de finalizarmos o cálculo do valor do imóvel em apreço, torna-se necessária a aplicação do FAM – Fator de Ajuste ao Mercado, que pode ser valorativo ou depreciativo (maior ou menor que 1,0), para traduzir o comportamento do mercado no momento da avaliação.

$$F_{AM} = \frac{V_v}{V_t + V_b}$$

- Para tanto, nos valeremos da expressão → onde:

. FAM = Fator de Ajuste ao Mercado

. V_v = Valor de mercado do imóvel

. V_t = Valor do terreno calculado pelo Método Comparativo

. V_b = Valor da benfeitoria calculado pelo VEIU do IBAPE-SP

- Assim, passaremos ao cálculo das parcelas de V_t e V_b utilizando os dados amostrais.

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homologado (R\$/m ²)	1		2		3		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)	
			Fator Transposição - Ft		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia				
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma	390,50	332,95	77,19		20m a 40m			10,00		1,00		1,0000	332,95	130.015,32
Pesquisados														
1	220,00	332,95		1,0000	22,00	1,0000	10,00	1,0000		1,0526	1,0526	350,48	77.105,28	
2	325,00	332,95		1,0000	25,00	1,0000	13,00	0,9365		1,0526	0,9891	329,34	107.035,66	
3	400,00	332,95		1,0000	40,00	1,0000	10,00	1,0000		1,0000	1,0000	332,95	133.181,84	
4	258,50	332,95		1,0000	23,50	1,0000	11,00	0,9765		1,0000	0,9765	325,11	84.042,20	
5	200,00	332,95		1,0000	20,00	1,0000	10,00	1,0000		1,0000	1,0000	332,95	66.590,92	
6	200,00	332,95		1,0000	20,00	1,0000	10,00	1,0000		1,0000	1,0000	332,95	66.590,92	
7	148,20	332,95		1,0000	12,35	1,0000	12,00	0,9554		1,0000	0,9554	318,12	47.145,25	
8	207,35	332,95		1,0000	15,95	1,0000	13,00	0,9365		1,0000	0,9365	311,82	64.655,17	
9	446,00	332,95		1,0000	44,60	1,0000	10,00	1,0000		1,0000	1,0000	332,95	148.497,75	
10	300,00	332,95		1,0000	30,00	1,0000	10,00	1,0000		1,0000	1,0000	332,95	99.886,38	

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Beneficência (R\$)
Comércio	1.289,72	2.2.2-Comercial Galpão Padrão Simples	0,726	312,40	60,00	20%	11,00	18,3%	0,892	F	33,20%	0,596	0,6764	197.864,33
1	1.289,72	Terreno	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2	1.289,72	Terreno	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3	1.289,72	1.2.5- Padrão Médio	1,386	248,42	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095	270.656,79
4	1.289,72	1.2.5- Padrão Médio	1,386	146,70	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	C	2,52%	0,848	0,8784	230.341,30
5	1.289,72	1.2.4- Padrão Simples(+)	1,200	116,94	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	E	18,10%	0,451	0,5610	101.537,10
6	1.289,72	1.2.5- Padrão Médio(+)	1,560	108,80	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	B	0,32%	0,814	0,8510	186.279,00
7	1.289,72	1.2.4- Padrão Simples	1,056	88,58	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	E	18,10%	0,621	0,6964	84.016,14
8	1.289,72	1.2.4- Padrão Simples	1,056	92,04	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	C	2,52%	0,796	0,8366	104.871,13
9	1.289,72	1.2.4- Padrão Simples	1,056	79,01	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	B	0,32%	0,814	0,8510	91.570,67
10	1.289,72	1.2.5- Padrão Médio	1,386	168,69	70,00	20%	12,00	17,1%	0,900	C	2,52%	0,877	0,9015	271.851,60

Conforme Tabela 3 do VEIU

Conforme Tabela 1 do VEIU

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

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

$$V_b = R_b N \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

- Destarte, temos a seguinte tabela determinante do F_{AM} :



197
 2

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{AM}
1	72.000,00	0,90	64.800,00	77.105,28	---	0,84
2	120.000,00	0,90	108.000,00	107.035,66	---	1,01
3	350.000,00	0,90	315.000,00	133.181,84	270.656,79	0,78
4	350.000,00	0,90	315.000,00	84.042,20	230.341,30	1,00
5	120.000,00	0,90	108.000,00	66.590,92	101.537,10	0,64
6	350.000,00	0,90	315.000,00	66.590,92	186.279,00	1,25
7	160.000,00	0,90	144.000,00	47.145,25	84.016,14	1,10
8	195.000,00	0,90	175.500,00	64.655,17	104.871,13	1,04
9	170.000,00	0,90	153.000,00	148.497,75	91.570,67	0,64
10	320.000,00	0,90	288.000,00	99.886,38	271.851,60	0,77
MÉDIA						1,00

NOTA: foram utilizadas apenas as amostras saneadas (em destaque verde).

$$V_v = V_o \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_v}{V_t + V_b}$$

- Assim, o fator de ajuste ao mercado revela que não houve majoração e tão pouco decréscimo, para o imóvel avaliando, em função do conjunto amostral saneado.

5.4- Valor do imóvel em apreço: item 1 – Matrícula 5.443

Matrícula 5.443

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno	130.015,32
Valor das Benfeitorias - V_b	197.864,33
Fam	1,00
Valor do Imóvel - V_i	327.879,65

Nota: o Fam – fator de ajuste ao mercado é multiplicativo da soma entre terreno e benfeitorias

6- Especificação da Avaliação:

6.1- Grau de Precisão:

Tabela 11 do item 13.4 da norma IBAPE/SP – Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

Descrição	Grau		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

158
 2

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Para a determinação do grau de precisão da amostra, calcularemos os limites do intervalo de confiança (IC) com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor do parâmetro populacional da amostra, está nele contido. Esta estimativa é feita geralmente se utilizando a distribuição *t* de Student, utilizando a tabela de *Valores Percentis Para Distribuição de Student* (Anexo IV).

Sendo α a significância considerada, a confiança será $1 - \alpha$

A pesquisa fez uso efetivo de 5 elementos, o que lhe confere 4 graus de liberdade.

$$IC = \bar{X} \pm t_{1-\alpha/2, n-1} \cdot S/\sqrt{n} \quad \bar{X} = \text{média} = \text{R}\$332,95; S = \text{desvio padrão} = 30,95; n = 5$$

$$IC = \bar{X} \pm t_{90,4} \cdot \frac{30,95}{\sqrt{5}}$$

Consultando a tabela do Anexo IV, obteremos para $t_{90,4} = 1,53$

$$\therefore IC = 332,95 \pm 1,53 \cdot 13,87 = \text{R}\$332,95 \pm \text{R}\$21,22$$

Logo:

Limite Inferior = R\$311,73

Limite superior = R\$354,17

Conclusão: pode-se concluir, com 80% de certeza (confiança), que o valor de mercado do lote avaliando está entre R\$311,73 e R\$354,17/m², o que representa, em relação à média:

Amplitude do intervalo de confiança (IC) de 80% = $\frac{\text{R}\$354,17 - \text{R}\$311,73}{\text{R}\$332,95} = 12,75\%$, isto é,

do valor estimado para o imóvel R\$332,95

inferior a 30% e portanto, atingindo o **Grau III de precisão**, no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou por inferência estatística, segundo o *item 13.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005*.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	332,95
DP da Amostra	30,95
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	42,44
Amplitude (%)	12,75%
Grau de Precisão	III

O grau de precisão não mede a qualidade do laudo, mas sim o comportamento do mercado.

6.2- Grau de Fundamentação:

Uso do Tratamento por Fatores
 (conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

159
2

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(*)	3
TOTAL DE PONTOS					11

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau III	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				II

IV – RESUMO AVALIATÓRIO:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO MATRÍCULA 5.443 =
 R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**

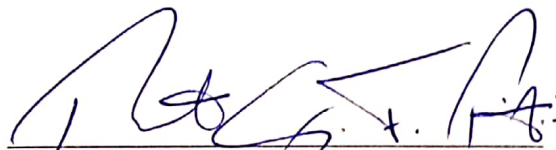
Promissão, 31 de maio de 2019.

V – CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- 1) O imóvel, conforme constatamos em nossa vistoria, encontra-se ocupado pelo requerido, estando sublocado para terceiros, com atividade de natureza religiosa.
- 2) Foram considerados para os cálculos das benfeitorias o seguinte índice e parâmetro:
 - tabela BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON-ABRIL/2019 (Anexo III);
- 3) O presente laudo de avaliação compõe-se de 64 (sessenta e quatro) páginas, incluindo os oito anexos, assim relacionados:
 - Anexo I – *CROQUIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, SEM ESCALA* - Fonte: Perito
 - Anexo II – Tabela *DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECK* - Fonte: Ibape
 - Anexo III – Tabela *BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON – MARÇO/2018*
Fonte: Sinduscon
 - Anexo IV – Tabela 1 - *VALORES PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT COM P GRAUS DE LIBERDADE*- Fonte: Princípios de Eng.ª de Avaliações - Eng.º Alberto L. Moreira
 - Anexo V – *TABELA DE COEFICIENTES BASE R_{8N} x VEIU-VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS* – Fonte: IBAPE-SP (nov/2006)
 - Anexo VI – *CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO DO TERRENO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo VII – *REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo VIII – *ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo IX – *A.R.T. – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA*
Fonte: Perito

Sendo o que tínhamos a apresentar, desde já nos colocamos à disposição deste E. Juízo, para os eventuais esclarecimentos e levantamento de dados adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



Eng.º Roberto Gradella Ferreira Pinto
Eng.º Civil - CREA 0601106854



201
α

Roberto Gradella Ferreira Pinto • Eng.º Civil - CREA/SP 060106854 ☎(14) 3541-1226 ☎(14) 9 9109-9111
@robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsubo, 389 - Jd. Mariluz, Promissão/SP - CEP 16.370-000

A N E X O S

207
d

A N E X O I
CROQUÍIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, SEM ESCALA
FONTE: Perito

ÁREAS

- ÁREA DO COBERTO... 20,16 m²
- ÁREA DO SALÃO... 251,16 m²
- ÁREA DOS SANITARIOS... 8,57 m²
- ÁREA DA MARQUISE... 32,50 m²
- ÁREA DE TERRA BATIDA... 97,50 m²
- ÁREA TOTAL CONSTRUIDA... 312,40 m²
- ÁREA DO TERRENO... 390,50 m²

SALÃO

- PISO GRANILITE
- SEM FORRO
- ESTRUTURA METALICA EM ARCO
- TELHAS DE AÇO GALVANIZADO
- 8 EXAUSTORES EÓLICOS
- BARRADO IMPERMEÁVEL (1,50m)

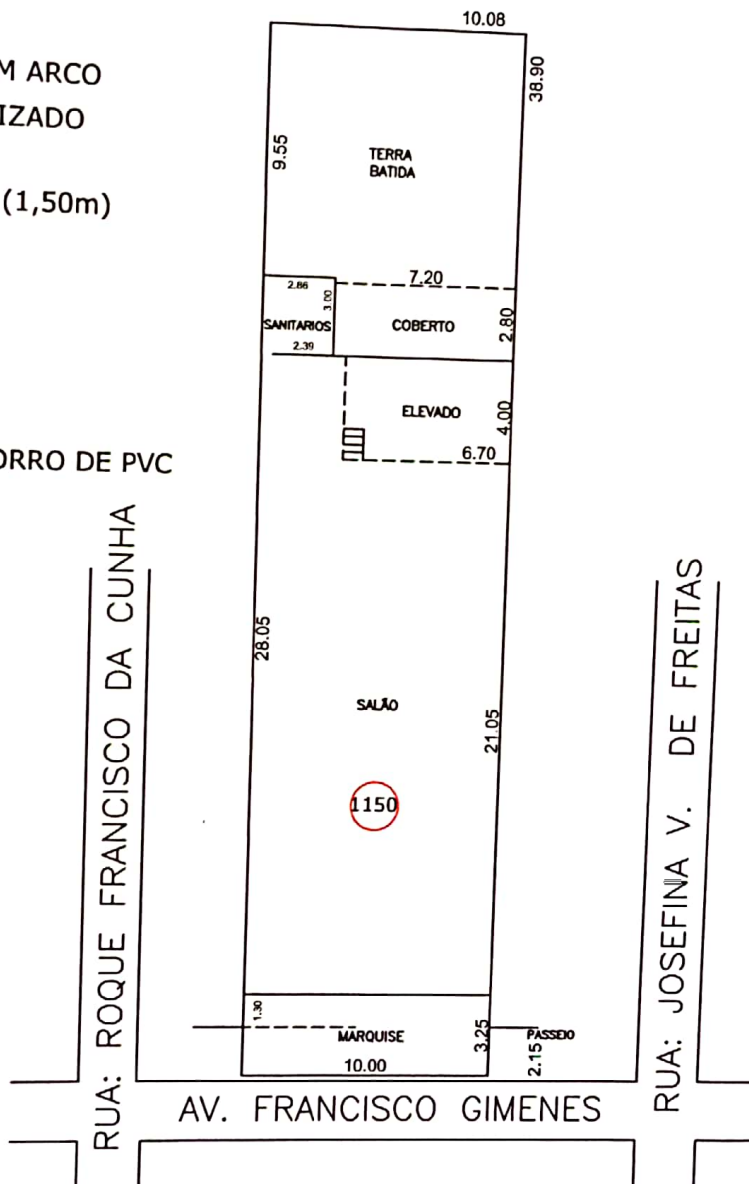
SANITARIOS

- LAJE IMPERMEÁVEL

MARQUISE

- ESTRUTURA METALICA/FORRO DE PVC

IDADE: 11 ANOS.



CROQUIS DE IMOVEL RESIDENCIAL

ENDEREÇO: AV. FRANCISCO GIMENES, 1150 - Promissão/SP

PROCESSO: 0234-15.2005.8.26.0484

ESC.: SEM ESCALA

DATA: 02/04/2019

VISTO: -

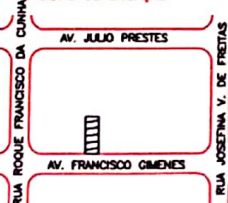
DES.: -

PROPRIETARIO: VALDIR PAVONI SALAZAR

ENG. CIVIL: ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO
CREA/SP: 0601405854

- 15 -

CROQUIS DE SITUAÇÃO



204
8

A N E X O I I

Tabela DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECK
- FONTE: IBAPE-SP

B

205
2

DEPRECCIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

1 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.

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

3 – O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

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

4 – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RUSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONOMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MEDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MEDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
	COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
			SIMPLES	70	20
MEDIO			60	20	
SUPERIOR			60	20	
FINO			50	20	
LUXO			50	20	
GALPÕES ⇒		RUSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MEDIO	80	20	
		SUPERIOR	80	20	
COBERTURAS		RUSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10	

5 – 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, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

31

V.6 – A idade da edificação na época de sua avaliação I_e – é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionabilidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7 – 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.

V.8 – 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.

V.9 – O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A, que segue:

↓ ↓
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	<u>Necessitando de reparos de simples a importantes</u>	<u>33.20</u>	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 explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

V.10 – A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.245
4	0.979	0.976	0.955	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	0.879	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	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.920	0.917	0.897	0.846	0.754	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	0.821	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	0.569	0.403	0.211
26	0.836	0.834	0.815	0.769	0.685	0.559	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.800	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.770	0.753	0.710	0.632	0.516	0.366	0.192
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.619	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.735	0.719	0.678	0.604	0.493	0.350	0.183
40	0.720	0.718	0.702	0.662	0.590	0.481	0.341	0.179
42	0.702	0.700	0.684	0.645	0.575	0.469	0.333	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.560	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	0.518	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	0.520	0.518	0.507	0.478	0.426	0.347	0.246	0.129
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.123
64	0.475	0.474	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.416	0.370	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.427	0.418	0.394	0.351	0.286	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.100
72	0.381	0.380	0.371	0.350	0.312	0.254	0.180	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	0.250	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	0.247	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	0.200	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.050
88	0.173	0.172	0.168	0.159	0.142	0.115	0.082	0.043
90	0.145	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.116	0.114	0.107	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	0.040	0.028	0.015
98	0.030	0.030	0.029	0.027	0.024	0.020	0.014	0.007
100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

208
α

A N E X O III

Tabela *BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON - MARÇO/2018*
FONTE: SINDUSCON/SP

14

209

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2019(desonerado)

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

Mês	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
18	121,44	0,24	0,95	3,49	129,73	0,00	0,46	3,53	109,99	0,63	1,80	3,35	131,78	0,00	0,00	4,40
18	122,12	0,55	1,51	3,07	130,47	0,57	1,04	2,54	110,57	0,52	2,33	3,81	132,61	0,63	0,63	3,71
18	122,89	0,63	2,15	3,12	131,24	0,59	1,63	2,21	111,29	0,65	2,99	4,49	134,22	1,21	1,85	3,54
8	123,33	0,36	2,52	3,45	131,39	0,11	1,75	2,33	112,12	0,75	3,76	5,25	134,34	0,09	1,94	2,86
18	123,75	0,35	2,87	3,69	131,39	0,00	1,75	2,14	113,13	0,90	4,70	6,26	134,34	0,00	1,94	1,94
18	123,72	-0,03	2,84	3,40	131,39	0,00	1,75	1,73	113,10	-0,03	4,67	6,20	133,57	-0,57	1,36	1,36
18	123,92	0,16	3,01	3,36	131,39	0,00	1,75	1,73	113,57	0,41	5,10	6,06	133,57	0,00	1,36	1,36
18	124,29	0,30	3,32	3,63	131,39	0,00	1,75	1,82	114,46	0,78	5,93	6,63	133,57	0,00	1,36	1,36
18	124,40	0,08	3,41	3,41	131,39	0,00	1,75	1,75	114,71	0,22	6,16	6,16	133,57	0,00	1,36	1,36
19	125,13	0,58	0,58	3,58	132,40	0,77	0,77	2,09	115,12	0,36	0,36	6,07	133,57	0,00	0,00	1,36
19	125,51	0,31	0,89	3,58	132,40	0,00	0,77	2,09	116,03	0,79	1,15	6,05	133,57	0,00	0,00	1,36
19	125,73	0,18	1,07	3,78	132,40	0,00	0,77	2,06	116,55	0,45	1,60	6,63	133,57	0,00	0,00	1,36
19	126,02	0,23	1,31	3,77	132,40	0,00	0,77	2,06	117,24	0,60	2,21	6,59	133,57	0,00	0,00	1,36

unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
obra (com encargos sociais)*	738,69	57,28
obras Administrativas	507,70	39,37
Encargos Sociais: 144,40%	1.289,72	100,00

unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
1.277,52	0,27	R-1 1.567,94	0,23	R-1 1.890,49	0,16
1.170,31	0,32	PP-4 1.479,91	0,22	R-8 1.520,39	0,18
1.116,27	0,31	R-8 1.289,72	0,23	R-16 1.635,02	0,34
864,75	0,23	R-16 1.250,74	0,24		

De acordo com a 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 NBR 12.721/06

da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2019 em R\$/m² (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
1.492,00	0,23	CAL-8 1.585,19	0,23
1.288,45	0,23	CSL-8 1.392,46	0,25
1.715,20	0,25	CSL-16 1.851,35	0,27
Custo m² % mês			
1.383,23	0,26		
727,56	0,18		

De acordo com a 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 NBR 12.721/06

210
4

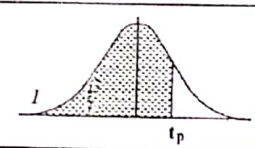
A N E X O IV

**Tabela 1 - VALORES PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT COM
P GRAUS DE LIBERDADE-**

Fonte: Princípios de Eng.^a de Avaliações - Eng.^o Alberto L. Moreira

4

VALORES PERCENTIS (t_p) PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT
 com v graus de liberdade (área sombreada = p)



↓

Níveis de confiança	99%	98%	95%	90%	80%	60%	50%	40%	20%	10%
Percentis	$t_{0,995}$	$t_{0,99}$	$t_{0,975}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$	$t_{0,80}$	$t_{0,75}$	$t_{0,70}$	$t_{0,60}$	$t_{0,55}$
v										
1	63,66	31,82	12,71	6,31	3,05	1,376	1,000	0,727	0,325	0,158
2	9,92	6,96	4,30	2,92	1,89	1,061	0,816	0,617	0,289	0,142
3	5,84	4,54	3,18	2,35	1,64	0,978	0,765	0,584	0,277	0,137
4	4,60	3,75	2,78	2,13	1,51	0,941	0,741	0,569	0,271	0,134
5	4,01	3,36	2,57	2,02	1,48	0,920	0,727	0,559	0,267	0,132
6	3,71	3,14	2,45	1,94	1,44	0,906	0,718	0,553	0,265	0,131
7	3,50	3,00	2,36	1,90	1,42	0,896	0,711	0,549	0,263	0,130
8	3,38	2,90	2,31	1,86	1,40	0,889	0,706	0,546	0,262	0,130
9	3,25	2,82	2,26	1,83	1,38	0,883	0,703	0,543	0,261	0,129
10	3,17	2,76	2,23	1,81	1,37	0,879	0,700	0,542	0,260	0,129
11	3,11	2,72	2,20	1,80	1,36	0,876	0,697	0,540	0,260	0,129
12	3,06	2,68	2,18	1,78	1,36	0,873	0,695	0,539	0,259	0,128
13	3,01	2,65	2,16	1,77	1,35	0,870	0,694	0,538	0,259	0,128
14	2,98	2,62	2,14	1,76	1,34	0,868	0,692	0,537	0,258	0,128
15	2,95	2,60	2,13	1,75	1,34	0,866	0,691	0,536	0,258	0,128
16	2,92	2,58	2,12	1,75	1,34	0,865	0,690	0,535	0,258	0,128
17	2,90	2,57	2,11	1,74	1,33	0,863	0,689	0,534	0,257	0,128
18	2,88	2,55	2,10	1,73	1,33	0,862	0,688	0,534	0,257	0,127
19	2,86	2,54	2,09	1,73	1,33	0,861	0,688	0,533	0,257	0,127
20	2,84	2,53	2,09	1,72	1,32	0,860	0,687	0,533	0,257	0,127
21	2,83	2,52	2,08	1,72	1,32	0,859	0,686	0,532	0,257	0,127
22	2,82	2,51	2,07	1,72	1,32	0,858	0,686	0,532	0,256	0,127
23	2,81	2,50	2,07	1,71	1,32	0,858	0,685	0,532	0,256	0,127
24	2,80	2,49	2,06	1,71	1,32	0,857	0,685	0,531	0,256	0,127
25	2,79	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
26	2,78	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
27	2,77	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,684	0,531	0,256	0,127
28	2,76	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,683	0,530	0,256	0,127
29	2,76	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
30	2,75	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
40	2,70	2,42	2,02	1,68	1,30	0,851	0,681	0,529	0,255	0,126
60	2,66	2,39	2,00	1,67	1,30	0,848	0,679	0,527	0,254	0,126
120	2,62	2,36	1,98	1,66	1,29	0,845	0,677	0,526	0,254	0,126
∞	2,58	2,33	1,96	1,645	1,28	0,842	0,674	0,524	0,253	0,126

Quadro 2.7 — Valores percentis (t_p) para a Distribuição Estatística de STUDENT.

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03

Quadro 2.8 — Tabela de Chauvenet

212
d

A N E X O V

**Tabela COEFICIENTES BASE R_8N x VEIU-VALORES DE EDIFICAÇÕES
DE IMÓVEIS URBANOS – Fonte: IBAPE-SP (nov/2006)**

N

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

214
A

A N E X O VI
CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO DO TERRENO
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A

A

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação Imóvel Urbano - Processo 0234-15.2005-Fco Gimenes. 1150 **DATA:** 28/05/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Imóvel comercial, padrão construtivo médio, c/ salão principal, sanitários e reservado externo.
Piso em granilite, sem forro, cobertura em estrutura metálica (em arco) com telhas de aço galvanizado.
Sistema de ventilação por ventiladores e exaustores eólicos.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	72,14
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seca



26
d

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nºm	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
1	Av. Cap. Américo Maciel de Castro 115	294,55	310,05	1,0524	1,0000
2	Av. Castro Gregório 407	332,31	328,70	0,9891	1,0000
3	R. Manoel Pires 345	110,30	110,30	1,0000	1,0000
4	R. Carlos de	327,89	320,17	0,9763	0,9999
5	R. Heitor Legiz 302	32,34	32,34	1,0000	1,0000
6	R. Fe. José de Anchieta 155	641,38	641,38	1,0000	1,0000
7	Av. Francisco Gilmanes 1810	405,09	387,04	0,9554	0,9999
8	Av. Cap. Américo Maciel de Castro 211	240,29	248,78	0,9763	0,9998
9	Av. Francisco Gilmanes 228	137,24	137,24	1,0000	1,0000
10	Av. Francisco Gilmanes 41	53,36	53,36	1,0000	1,0000

3

217
8

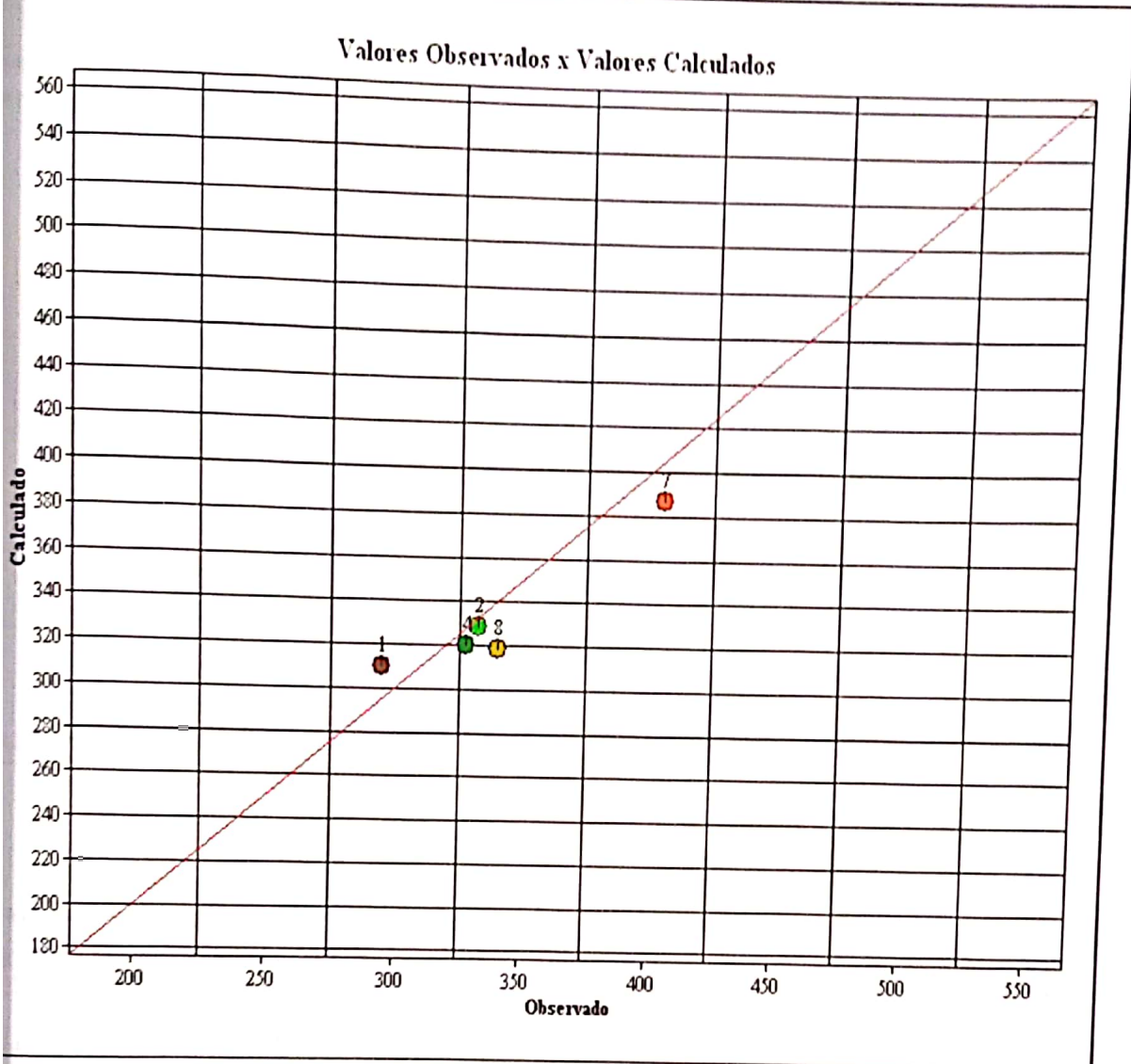
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	294,55	310,05
2	332,31	328,70
3	110,30	110,30
4	327,89	320,17
5	32,34	32,34
6	641,38	641,38
7	405,09	387,04
8	340,39	318,78
9	137,24	137,24
10	53,36	53,36

14

218
α

GRÁFICO DE DISPERSÃO



2



219
8

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Objeto: Terreno **Local:** Av. Francisco Gimenes 1150 Zona 3 - Setor 020398 Centro PROMISSAO - **Data:** 28/05/2019
 Endereço: Valdir Pavoni Salazar Promissão ME
 Área: 390,50 **Modalidade:** Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 340,04
 Desvio Padrão : 40,34
 - 30% : 238,03
 + 30% : 442,06
 Coeficiente de Variação : 11,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 332,95
 Desvio Padrão : 30,95
 - 30% : 233,06
 + 30% : 432,83
 Coeficiente de Variação : 9,3000

CRITÉRIOS DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
Quantidade mínima de lotes de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
Classificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referentes a todas as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações referentes a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações referentes a todos as características dos dados referentes aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
Coeficiente de ajuste de cada lote e/ou conjunto de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ² a	<input type="checkbox"/>	3

CRITÉRIOS DE FUNDAMENTAÇÃO: II

CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES

VALOR SANEADA (R\$): 332,95
 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 332,95000
 VALOR TOTAL (R\$): 130.015,32

VALORES DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

VALOR MÍNIMO : 311,73
 VALOR MÁXIMO : 354,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 305,32
 INTERVALO MÁXIMO : 360,58

CRITÉRIOS DE PRECISÃO

CRITÉRIOS DE PRECISÃO: III

8

220
2

A N E X O VII
REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A

28

22/08

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

Vista geral frontal do imóvel



FOTO N° 2

Vista lateral esquerda do imóvel



FOTO N° 3

Vista da marquise de entrada, passeio e recuo

14

222
8



FOTO N° 4
Marquise, vista reversa



FOTO N° 5
Vista interna do salão principal - estrutura metálica de cobertura, iluminação, ventilação



FOTO N° 6
Aspecto geral do piso em granilite

14

203
α



FOTO N° 7

Vista da entrada, lateral esquerda

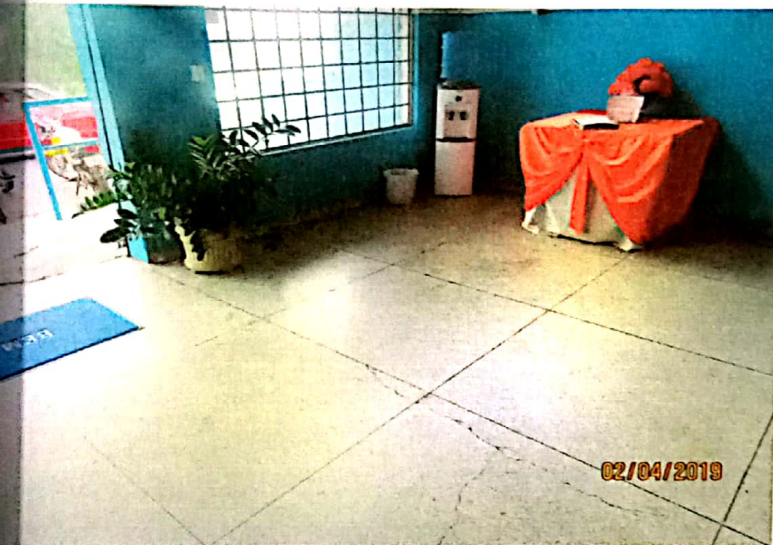


FOTO N° 8

Vista da entrada, lateral direita



FOTO N° 9

Elevado nos fundos do salão - atividade religiosa

α

224
α

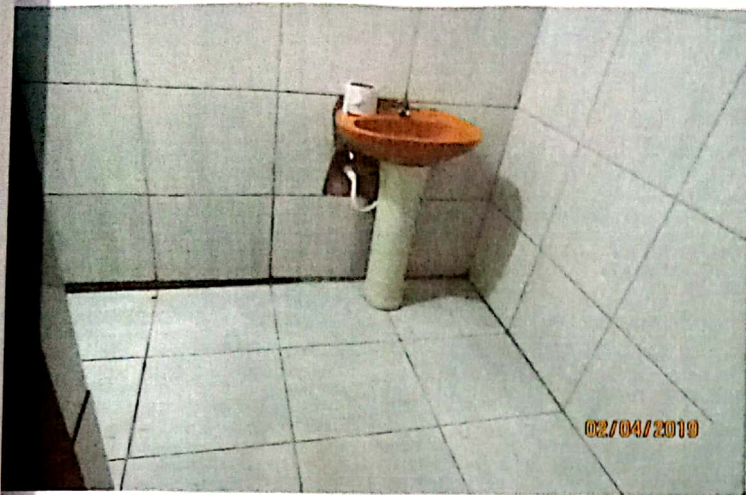


FOTO N° 10
Sanitário interno - aspecto geral



FOTO N° 11
Sanitário externo - aspecto geral



FOTO N° 12
Vista localizada do anexo coberto externo

14

225
α



FOTO N° 13

Fundos do terreno, visto do coberto externo



FOTO N° 14

Vista da divisa de fundos



FOTO N° 15

Anexo coberto, visto dos fundos do terreno

α

226
08

FOTO N° 16

Laje impermeabilizada do bh° externo



FOTO N° 17

Aspecto localizado das instalações elétricas



FOTO N° 18

Vista geral da estrutura de cobertura -
exaustores eólicos, ventilação, iluminação



18



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Av. Rio Grande, 730, . - Centro
CEP: 16370-000 - Promissao - SP
Telefone: (14) 3541-1000 - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

319

DESPACHO

Processo nº: 0000234-15.2005.8.26.0484
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>
Requerente: Banco do Brasil Sa
Requerido: Valdir Pavoni Salazar Promissao Me e outros

CONCLUSÃO

Em 25 de setembro de 2020, faço estes autos conclusos ao(a) MM. Juiz(iza) de Direito **Dr(a). MATHEUS CURSINO VILLELA.**

Vistos.

Determino a realização das praças/leilão por meio eletrônico, autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.

Nomeio a **“LANÇE JUDICIAL”** Lance Consultoria em Alienações Judiciais Eletrônicas Ltda., CNPJ Nº 15.086.104/0001-38 – www.lancejudicial.com.br – Telefones (11) 3522.9004, (13) 4062.9004, (15) 4062.9004, (19) 4062.9004, (14) 3717.0091, (12) 3212-0095, (16) 3717.0893 e (17) 2932.0897, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização das praças (Processo nº 2012/71827-ST1), sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 879, II, do CPC.

Lance-se a nomeação no sistema de Auxiliares da Justiça.

A 1ª praça/leilão terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação por no mínimo 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias.

Processo nº 0000234-15.2005.8.26.0484 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MATHEUS CURSINO VILLELA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o processo 0000234-15.2005.8.26.0484 e o código DG000000UAC7.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Av. Rio Grande, 730, . - Centro
CEP: 16370-000 - Promissao - SP
Telefone: (14) 3541-1000 - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

320
E

Na 2ª praça/leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas.

A praça/leilão será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br/>, nos quais serão captados os lances.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Se o executado não tiver advogado nos autos, intime-o pessoalmente, por carta registrada, nos termos do art. 889 do CPC; se, por sua parte, o executado tiver advogado nos autos, intime-o na pessoa de seu advogado, pelo DJE, nos termos desse mesmo dispositivo.

Deverá constar do edital que se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Havendo comunicação nos autos acerca das datas designadas e apresentada a minuta do edital pela empresa nomeada para a realização do leilão eletrônico, providencie o cartório desde logo a sua publicação em caso de gratuidade de justiça, procedendo-se, demais disso, às intimações necessárias e a cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas elencadas nos incisos do artigo 889, do CPC.

Fixo a comissão da empresa leiloeira em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Int.

Promissao, 25 de setembro de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MATHEUS CURSINO VILLELA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000234-15.2005.8.26.0484 e o código DG0000000UAC7.



FL. 102
CARTÓRIO JUD.
PROMISSÃO/SP

FL. 102
CARTÓRIO JUD.
PROMISSÃO/SP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PROMISSÃO/SP

PROCESSO Nº. 632/2005

BANCO DO BRASIL S/A, qualificado nos autos da
ação, em epígrafe, em trâmite perante esse R. Juízo e Cartório, que move em
relação a VALDIR PAVONI SALAZAR PROMISSÃO ME E OUTROS, vem, com o
devido respeito e acatamento, perante Vossa Excelência, através de sua advogada
que a presente subscreve, requerer a juntada demonstrativo de débito atualizado,
que segue anexo, com total geral do débito apurado em R\$ 73.113,20 (setenta e três
mil, cento e treze reais e vinte centavos).

Bauru, 27 de janeiro de 2009

PAULA RODRIGUES DA SILVA
OAB/SP 221.271

TJSP 647 BRU 270120091732 PND- 05 0031849-60

TJSP 484 PND 060220091422 CV 02 0001979-50

11.108
ANTONIO JUD.
COMISSÃO / 20

BANCO DO BRASIL S.A.

AGÊNCIA.....:	4960 - GERAT PRESIDENTE PRUDENTE - SP		
CLIENTE.....:	VALDIR PAVONI SALAZAR		
PROC. JUDICIAL.....:	0632/05	-	1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO (SP)
DATA-POSIÇÃO.....:	29/01/2009	OPERAÇÃO 1.:	21/04005-2
		OPERAÇÃO 2.:	

DEMONSTRATIVO DE RESUMO GERAL DOS CÁLCULOS ELABORADOS

VALOR ATUALIZADO ATÉ ESTA DATA - 21/04005-2	→	(73.113,20)
	→	
TOTAL GERAL APURADO (*)	→	R\$ (73.113,20)


Espedro de Lima Amorim Jr


Geil Mora Jr