

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEXTA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP**

**PROCESSO Nº 1001143-66.2015.8.26.0071
CUMPRIMENTO DA SENTENÇA**

KOZO MATSUNO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 2.701.729 e do CPF nº 071.349.328-34, residente e domiciliado na Rua João Andreoli, nº 02-86, Jardim Samambaia, CEP 17018-090, nesta cidade e comarca de Bauru/SP, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, por intermédio dos advogados que a presente subscrevem, requerer, com fundamento nos artigos 523 a 527 do Código de Processo Civil de 2015, o **CUMPRIMENTO DA SENTENÇA**, em face de **(1) ANTONIO FERREIRA FILHO**, brasileiro, casado, pedreiro, portador do RG nº 12.327.431-X e do CPF nº 260.540.728-46, residente e domiciliado na Rua Maria Jose, nº 05-37, Vila Altinópolis, CEP 17012-160, na cidade de Bauru/SP, **(2) MARCIA DE CASSIA SILVA FERREIRA**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG nº 21.281.540-4 e do CPF nº 171.748.898-67, residente e domiciliada na Rua Maria José, nº 05-37, Vila Altinópolis, CEP 17012-160, em Bauru/SP, e **(3) ELZA TEIXEIRA**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº 24.670.752-5 e do CPF nº 090.163.648-70, residente e domiciliada na Rua Miguel Debia, nº 03-47, Pousada da Esperança, CEP 17022-088, em Bauru/SP, pelo que passa a aduzir:

Em 05/03/2015 as partes **KOZO MATSUNO**, **ANTONIO FERREIRA FILHO**, **MARCIA DE CASSIA SILVA FERREIRA** e **ELZA TEIXEIRA** firmaram acordo para pagamento dos aluguéis e acessórios da locação em atraso, tendo os executados se comprometido a pagar, em favor do exequente, a quantia de R\$ 17.726,06 (dezessete mil, setecentos e vinte e seis reais e seis centavos) através de uma entrada de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em 06/03/2015, e mais 12 (doze) prestações mensais, tendo as parcelas 1/12 a 11/12 a importância de R\$ 1.000,00 (um mil reais), cada uma, e a parcela 12/12 a importância de R\$ 726,06 (setecentos e vinte e seis reais e seis centavos), com vencimentos programados para todo dia 30 (trinta) de cada mês, iniciando-se os pagamentos em 30/03/2015, e assim sucessivamente.

A avença fora homologada à fl. 29 dos autos principais, na forma do artigo 269, III, do Código de Processo Civil de 1973, atual artigo 487, III, “b”, do Código de Processo Civil de 2015.

A locação perdurou até **23/05/2016**, data em que procedeu a Sr.^a Oficiala de Justiça à entrega das chaves do imóvel locado à procuradora do exequente (certidão de fl. 45 dos autos principais).

Imitado o exequente na posse do imóvel em **23/05/2016**, apurou-se a dívida de aluguéis e encargos locatícios até a data indicada, dívida que totaliza a importância de **R\$ 40.181,24 (quarenta mil, cento e oitenta e um reais e vinte e quatro centavos)**, conforme planilha discriminada e atualizada, apresentada em anexo.

Requer-se, assim, a intimação pessoal dos executados **ANTONIO FERREIRA FILHO, MARCIA DE CASSIA SILVA FERREIRA e ELZA TEIXEIRA**, por mandado, para que efetuem o pagamento da dívida exequenda, apurada em **R\$ 40.181,24 (quarenta mil, cento e oitenta e um reais e vinte e quatro centavos)**, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de acréscimo ao montante da condenação de multa no percentual de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios relativos ao cumprimento da sentença, igualmente no percentual de 10% (artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015).

Pede-se, por fim, a concessão dos benefícios do artigo 212, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015, para a realização das diligências, bem como a consignação no mandado dos seguintes endereços dos executados:

- ANTONIO FERREIRA FILHO e MARCIA DE CASSIA SILVA FERREIRA: Rua Maria José, nº 05-37, Vila Altinópolis, CEP 17012-160, Bauru/SP;

- ELZA TEIXEIRA: Rua Miguel Debia, nº 03-47, Pousada da Esperança, CEP 17022-088, Bauru/SP.

Termos em que,
Pede deferimento.

Bauru, 22 de junho de 2016.

REINALDO BAPTISTA GUERRERO
OAB/SP Nº 53.637

CIBELE FERNANDES DO PRADO
OAB/SP Nº 244.802

PLANILHA DE DÉBITO - ANTONIO FERREIRA FILHO E OUTROS

Atualização até 22/06/2016

A) SALDO DEVEDOR DO ACORDO:

Saldo devedor/valor principal: R\$ 5.726,06 (parcelas 7/12 a 12/12)

Data de descumprimento do acordo: 30/09/2015

Correção monetária (30/09/2015 a 22/06/2016): R\$ 6.188,84 (1)

(1) Correção monetária calculada de acordo com índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Juros de mora de 1% a.m. (30/09/2015 a 22/06/2016): R\$ 556,99 (9%)

Multa moratória de 20%: R\$ (item III do termo de acordo): R\$ 1.349,16

Valor total: R\$ 8.094,99**B) ALUGUÉIS:**

Vencimento	Valor principal	Correção monetária (1)	Juros de 1% a.m.	Multa de 20% (2)	Total
15/01/2015	R\$ 3.332,00	R\$ 3.485,24	R\$ 209,11	R\$ 738,87	R\$ 4.433,22
(3) 15/02/2015	R\$ 3.697,23	R\$ 3.809,74	R\$ 190,48	R\$ 800,04	R\$ 4.800,26
15/03/2015	R\$ 3.697,23	R\$ 3.773,88	R\$ 150,95	R\$ 784,96	R\$ 4.709,79
15/04/2015	R\$ 3.697,23	R\$ 3.757,35	R\$ 112,72	R\$ 774,01	R\$ 4.644,08
15/05/2015	R\$ 3.697,23	R\$ 3.733,46	R\$ 74,66	R\$ 761,62	R\$ 4.569,74
(4) 23/05/2015	R\$ 985,92	R\$ 995,58	R\$ 9,95	R\$ 201,10	R\$ 1.206,63
	R\$ 19.106,84	R\$ 19.555,25	R\$ 747,87	R\$ 4.060,60	R\$ 24.363,72

(1) Correção monetária calculada de acordo com índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

(2) Multa de acordo com a cláusula 5ª do contrato de locação

(3) Reajuste do aluguel mensal de acordo com o índice IGP-M (cláusula 15ª do contrato de locação)

(4) Aluguel final proporcional: R\$ 3.697,23 : 30 dias = 123,24 X 8 dias (16/05/2015 a 23/05/2015) = R\$ 985,92

C) IPTU/2016:

Vencimento	Valor principal	Correção monetária (1)	Juros de 1% a.m.	Multa de 2%	Total
15/04/2016	R\$ 228,40	R\$ 232,11	R\$ 6,96	R\$ 4,78	R\$ 243,85
15/05/2016	R\$ 228,40	R\$ 230,63	R\$ 4,61	R\$ 4,70	R\$ 239,94
(2) 23/05/2016	R\$ 60,88	R\$ 61,47	R\$ 0,61	R\$ 1,24	R\$ 63,32
	R\$ 517,68	R\$ 524,21	R\$ 12,18	R\$ 10,72	R\$ 547,11

(1) Correção monetária calculada de acordo com índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

(2) IPTU final proporcional: R\$ 228,40 : 30 dias = 7,61 X 8 dias (16/05/2016 a 23/05/2016) = R\$ 60,88

D) TSB/2016:

Vencimento	Valor principal	Correção monetária (1)	Juros de 1% a.m.	Multa de 2%	Total
15/04/2016	R\$ 228,40	R\$ 232,11	R\$ 6,96	R\$ 4,78	R\$ 243,85

(1) Correção monetária calculada de acordo com índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

E) SUBTOTAL (A + B + C + D): R\$ 33.248,87

F) HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 20% (item III do termo de acordo): R\$ 6.649,77

G) CUSTAS JUDICIAIS/DESPESAS PROCESSUAIS (após o acordo): R\$ 141,30 (fl. 35 dos autos principais) + R\$ 141,30 = R\$ 282,60

H TOTAL GERAL (E + F + G): R\$ 40.181,24



Prefeitura Municipal de Bauru

Secretaria de Economia e Finanças

Extrato dos Lançamentos

Origem: IMOBILIÁRIO Setor: 1 - Quadra: 0080 - Lote: 004
 Proprietário: KOZO MATSUNO CNPJ: 071.349.328-34
 Endereço de Localização: RUA ARAUJO LEITE Nº 15-49 CENTRO
 Endereço de Notificação: RUA JOAO ANDREOLI Nº 02-86

Pesquisa - Lançamentos Tributários

Situação: Pesquisa Avançada

Exercício: De Até

- Selecionar Boletos a Vencer (Ao selecionar esta opção a impressão dos boletos será individual, respeitando as datas de seus vencimentos)
- Selecionar Boletos Vencidos
- Selecionar Todos Boletos

Pesquisar

Imprimir Extrato

Ao selecionar a parcela única, as demais parcelas serão bloqueadas para seleção!
O valor do Totalizador é apenas demonstrativo, o valor real será o do boleto!

Selecione os lançamentos, depois clique aqui para gerar o boleto.

Totalizador: R\$ 0.00

2016

Janeiro

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI. Principal	VI. Pago	VI. Restante	C. Monetária	Multa	Juros	Verba Honorária	Total Devido
<input type="checkbox"/> 46049532	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/04/2016		R\$ 1.850,06	R\$ 0,00	R\$ 1.850,06	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.850,06
<input type="checkbox"/> 46049533	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/04/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40
<input type="checkbox"/> 46049531	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	16/05/2016		R\$ 2.055,62	R\$ 0,00	R\$ 2.055,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.055,62
<input type="checkbox"/> 47923702	TAXA SERVICO BOMBEIROS	Aberto	15/04/2016		R\$ 43,45	R\$ 0,00	R\$ 43,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 43,45

Fevereiro

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI. Principal	VI. Pago	VI. Restante	C. Monetária	Multa	Juros	Verba Honorária	Total Devido
<input type="checkbox"/> 46049534	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	16/05/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Março

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI. Principal	VI. Pago	VI. Restante	C. Monetária	Multa	Juros	Verba Honorária	Total Devido
<input type="checkbox"/> 46049535	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/06/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Abril

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI. Principal	VI. Pago	VI. Restante	C. Monetária	Multa	Juros	Verba Honorária	Total Devido
<input type="checkbox"/> 46049536	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/07/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Maior

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI. Principal	VI. Pago	VI. Restante	C. Monetária	Multa	Juros	Verba Honorária	Total Devido
<input type="checkbox"/> 46049537	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/08/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Junho

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI.	VI.	VI.	C.	Mult	Juros	Verba Honorária	fls. 6
					Principal	Pago	Restante	Monetária				Total Devido
<input type="checkbox"/> 46049538	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/09/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Julho

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI.	VI.	VI.	C.	Mult	Juros	Verba Honorária	Total
					Principal	Pago	Restante	Monetária				Devido
<input type="checkbox"/> 46049539	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	17/10/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Agosto

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI.	VI.	VI.	C.	Mult	Juros	Verba Honorária	Total
					Principal	Pago	Restante	Monetária				Devido
<input type="checkbox"/> 46049540	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	16/11/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Setembro

Lançamento	Dívida	Situação	Vencimento	Pagamento	VI.	VI.	VI.	C.	Mult	Juros	Verba Honorária	Total
					Principal	Pago	Restante	Monetária				Devido
<input type="checkbox"/> 46049541	IMPOSTO PREDIAL	Aberto	15/12/2016		R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 228,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 228,40

Totalizador: R\$	0.00
-------------------------	-------------

Voltar a tela principal

Selecione os lançamentos, depois clique aqui  para gerar o boleto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

6ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Penna , 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone:
(14)3232-1855, Bauru-SP - E-mail: Bauru6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA

Processo Digital n°: **0018534-17.2016.8.26.0071**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **KOZO MATSUNO**
 Executado: **Antonio Ferreira Filho e outros**

Em Bauru, aos 05 de dezembro de 2019, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Bauru, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** do seguinte bem: imóvel matriculado sob o número 78.072 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, de propriedade de Elza Teixeira, CPF: 090.163.648-70, correspondente ao imóvel situado no lado ímpar, quarteirão 3, da Rua Miguel Débia, parte do lote 5 da quadra 32, do loteamento denominado Parque Residencial Pousada da Esperança, com área de 126,50m², melhor descrito às fls.160/4, do qual foi nomeado depositário o atual possuidor do bem. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**Processo nº 0018534-17.2016**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel que **KOZO MATSUNO** em relação à **ANTONIO FERREIRA FILHO E OUTROS**, vem, mui respeitosamente, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 07 de dezembro de 2020.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo avaliar o Justo Valor de Mercado de um imóvel localizado à Rua Miguel Débia nº 3-71, quarteirão 3, lado ímpar, Pousada da Esperança, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais)

3. VISTORIA

No dia 02 de setembro de 2019, as 11 horas, comparecemos no local na companhia da Requerida Sra. Elza Teixeira, onde pudemos vistoriar o imóvel, e além de retirar fotos para uma melhor avaliação.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel é uma rua de pequeno movimento e é dotado de toda infraestrutura urbana e pavimentado.

4.2 Do imóvel

O imóvel vistoriado é residencial, de natureza muito com uma parte construída na frente e outra uma edícula construída nos fundos.

4.3. Relatório Fotográfico no local



Foto 01. Vista geral da entrada do imóvel



Foto 02. Vista da sala

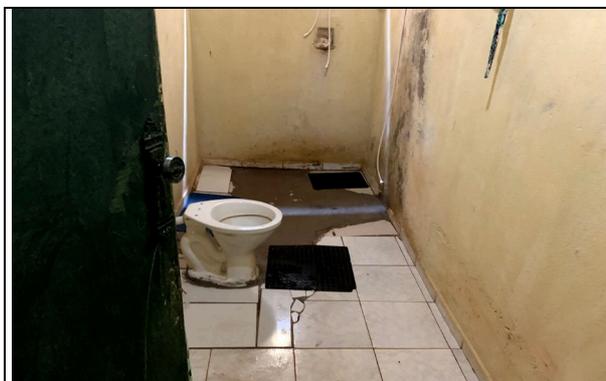


Foto 03. Vista do banheiro



Foto 04. Vista de um quarto com parede com infiltrações



Foto 05. Vista interna da edícula



Foto 06. Vista do telhado e da laje da parte da frente do imóvel



Foto 07. Vista da cobertura com vazamentos



Foto 08. Vista de paredes internas



Foto 09. Vista da rua de frente ao imóvel



Foto 10. Vista de esquadrias e cobertura de quarto

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Método do custo de reprodução:

Terreno:

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp \times Fe$$

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno = 126,50 m²

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado = R\$400,00

$$VT = 126,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 \times 1,00 \times 1,00 =$$

$$\mathbf{VT = \text{R\$ } 50.600,00}$$

Construção:

O imóvel residencial tem 62,80 m² de área construída, conforme atestado de valor venal anexo.

Características construtivas

CASA

Padrão de construção – Utilizamos a tabela do IBAPE, anexa, para edificações de Classe Residencial – 1.2.3 Casa Padrão Econômico, 0,786 x R8-N, para a construção principal onde, R8-N = R\$ 1.531,08 (com data base de novembro de 2020, fonte do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

Custo de reprodução RESIDENCIAL- CASA = 0,786 x R\$ 1.531,08 = R\$1.203,43

fator de depreciação (fd):

Método combinado de ROSS – HEIDECKE

Este método combina os fatores idade e estado de conservação do imóvel, onde obtêm-se um fator k da tabela de Ross – Heidecke;

Idade aparente = 20 anos

Estado de conservação = f = entre reparos simples e importantes

Vida útil = 70 anos

Fator K = 0,516

Fd = R + K (1-R), onde,

Fd = Fator de depreciação

R = fator residual = 20 % = 0,20, portanto;

$$Fd = 0,20 + 0,516 (1 - 0,20)$$

$$Fd = 0,6128$$

VC = A x V x D onde:

Au = Área construída

Vu = Valor do metro quadrado unitário adotado

D = Fator de depreciação

Portanto:

$$VC = 62,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.203,43 \times 0,6128 =$$

$$\mathbf{VC = \text{R\$ } 46.312,00,}$$

O valor do imóvel, se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

Valor da avaliação do terreno e da construção

$$VA = VT + VC =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da Construção

Portanto:

$$VA = R\$ 50.600,00 + R\$ 46.312,00 =$$

$$VA = R\$ 96.912,00, arredondando-se para R\$ 97.000,00$$

VA = R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais)

6. CONCLUSÃO:

Portanto, O JUSTO VALOR DE MERCADO de um imóvel residencial com um terreno de 126,50 m² de área territorial e uma área construída de 62,80 m² obteve-se um valor de **R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais)**, utilizando-se o **método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de reprodução da construção, para as benfeitorias.**

7. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente LAUDO que se compõe de 05 (cinco) folhas, mais os anexos, digitalizadas por certificado digital e esta, datada e assinada digitalmente pelo perito.

Bauru, 7 de dezembro de 2020.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

- 01 – Boletim Econômico – novembro de 2020 – Sinduscon/SP.
- 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
- 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
- 04 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.
- 05 – Certidão de valor venal do imóvel.

ANEXO 01 – Boletim Econômico – Novembro de 2020 – Sinduscon/SP.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Novembro de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, novembro de 2020

	RS/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	898,69	58,70
Material	587,09	38,34
Despesas Administrativas	45,30	2,96
Total	1.531,08	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,57%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, novembro de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.495,21	0,72	R-1	1.851,37	0,67	R-1	2.217,22	0,66
PP-4	1.377,24	0,92	PP-4	1.747,53	0,84	R-8	1.789,82	0,89
R-8	1.313,50	1,04	R-8	1.531,08	0,88	R-16	1.937,47	0,99
PIS	1.023,35	0,74	R-16	1.484,63	0,92			

(*) 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, novembro de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.768,81	0,95	CAL-8	1.869,29	0,95
CSL-8	1.533,53	0,96	CSL-8	1.649,14	0,96
CSL-16	2.045,69	0,98	CSL-16	2.197,27	0,98
RP1Q	1.650,35	0,71			
GI	867,58	1,06			

(*) 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

ANEXO 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

IR em % da VU	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

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes**
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

ANEXO 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.

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

ANEXO 04 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/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
	3.1.2- Padrão Médio			0,192	0,246	0,300
3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456		0,600		

ANEXO 05 – Certidão de valor venal do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2263940

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA MIGUEL DEBIA , 3-53, PTL5 Q32 PQ RES POUSADA DA ESPERANCA, identificação municipal 043486077, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **ELZA TEIXEIRA** - CPF/CNPJ: **090.163.648-70**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial:	126,50 m ²
Área Construída:	62,80 m ²
Valor Venal Territorial:	R\$ 16.311,28
Valor Venal Predial:	R\$ 72.246,09
Valor Venal Total:	R\$ 88.557,37
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 88.557,37

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 07/12/2020

D5F463C75287755745FCE3CA4EBA7BF1
Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 – Bauru/SP – CEP: 17040-900
Fone: (14) 3223-1514 – Fax: (14) 3234-2993
<http://www.bauru.sp.gov.br>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
6ª VARA CÍVEL
 Rua Afonso Penna , 5-40, . - Jardim Bela Vista
 CEP: 17060-250 - Bauru - SP
 Telefone: (14)3232-1855 - E-mail: Bauru6cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0018534-17.2016.8.26.0071**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **KOZO MATSUNO**
 Executado: **Antonio Ferreira Filho e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Luís Bicalho Buchignani**

Vistos.

Apresentado o laudo pericial, expeça-se mandado de levantamento eletrônico do depósito de fls. 205/206 em favor do perito.

Fls. 216/225: Digam as partes sobre o laudo pericial.

Int.

Bauru, 16 de dezembro de 2020.

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