

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL III - JABAQUARA.**

Processo nº 1002215-93.2018.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

BANCO DO BRASIL S/A

move contra

STYL LINE FEIRAS, EVENTOS e PROMOÇÕES LTDA - ME,

tendo se dirigido ao local do imóvel, objeto de penhora, e coligido os elementos
que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença
de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar a residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59, Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, que pertence ao setor 118, quadra 229, de acordo com o mapa oficial da cidade (MOC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide **ANEXO 1**), o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como procedeu também o levantamento da área construída, consoante se observa na planta baixa no **ANEXO 2**.



Foto nº 1 - Vista da testada do imóvel para a Rua Gaspar Barreto, nº 59, tal como indicação da linha vermelha.

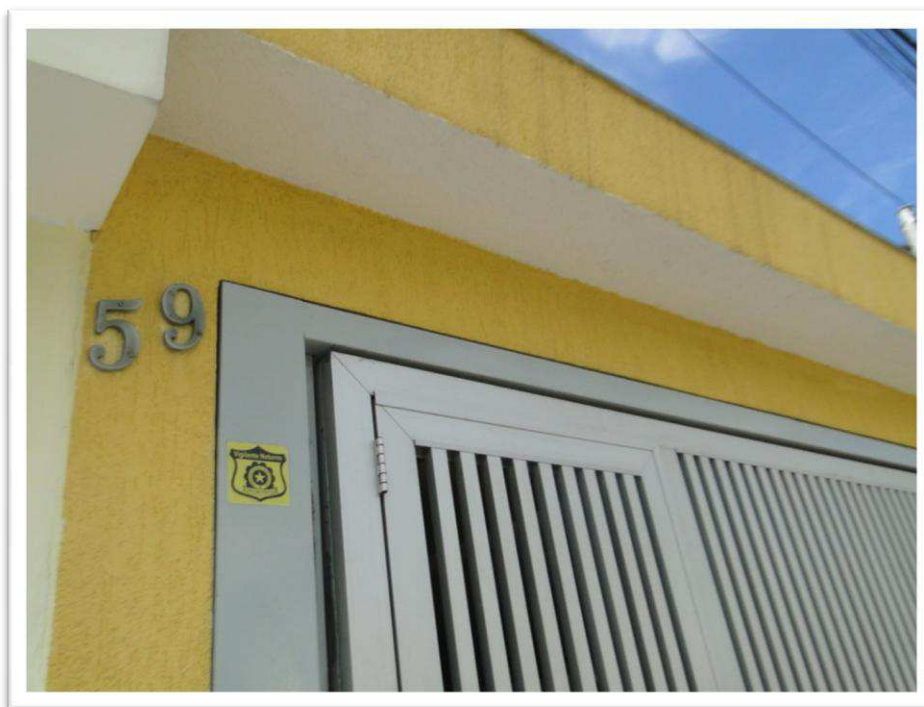


Foto nº 2 - Vista da numeração do imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 3 - Outra vista da testada do imóvel avaliando.



Foto nº 4 - Vista da Rua Gaspar Barreto no sentido da Rua Ielmo Marinho , vendo-se, à direita, o imóvel em tela, como indicação da seta vermelha.



Foto nº 5 - Vista da Rua Gaspar Barreto no sentido oposto ao da fotografia acima, podendo-se observar que é afetada pelos melhoramentos públicos usuais.

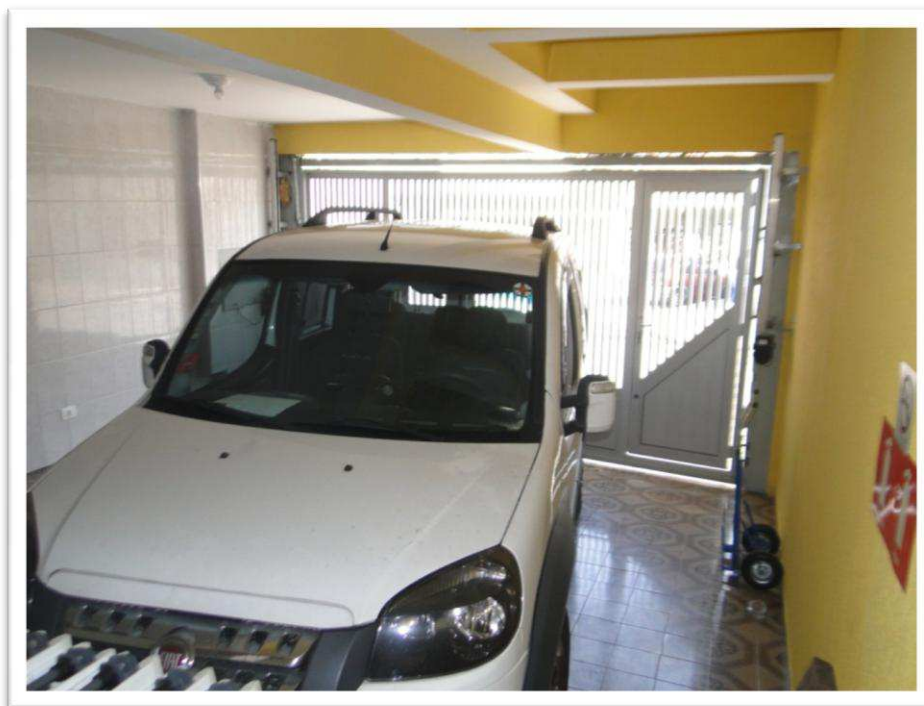


Foto nº 6 - Vista parcial da garagem na parte frontal do imóvel objeto da vistoria.

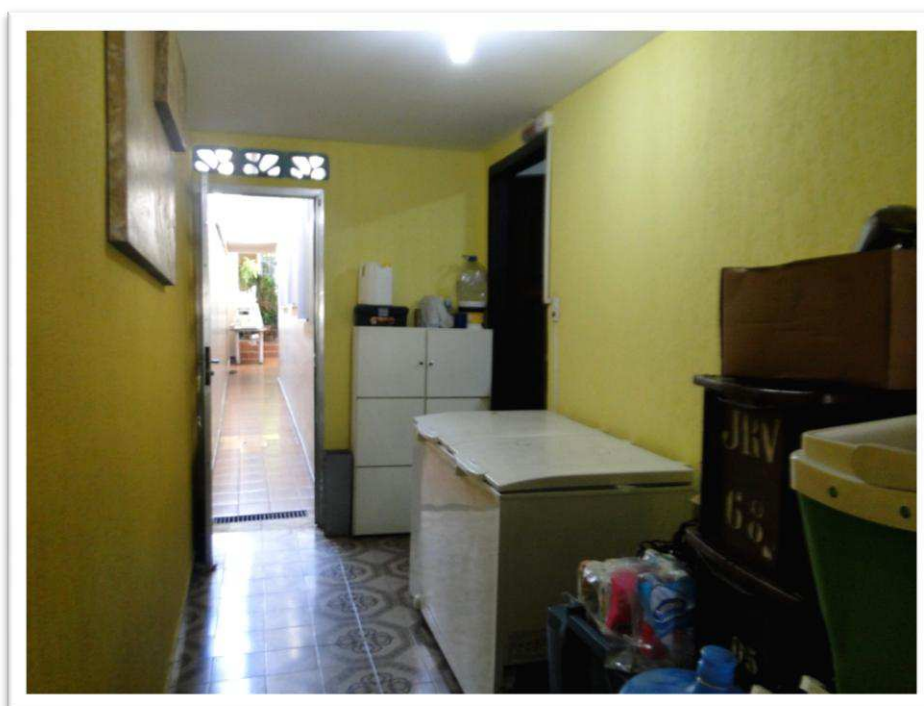


Foto nº 7 - Vista no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se, à esquerda, a porta de acesso a lateral do imóvel e, à direita, vê-se a porta que se adentra a residência utilizada para fins comerciais.



Foto nº 8 - Vista da sala na parte da frente da casa utilizada como depósito da firma Requerida ali instalada.

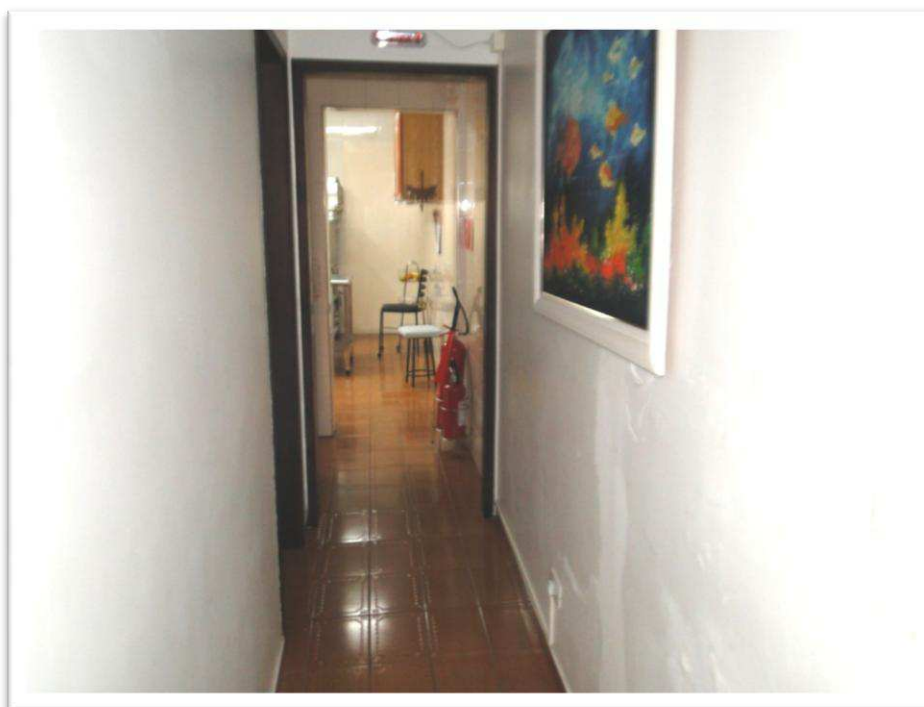


Foto nº 9 - Vista do corredor na sequencia da sala acima mencionada, vendo-se, ao fundo, a cozinha.

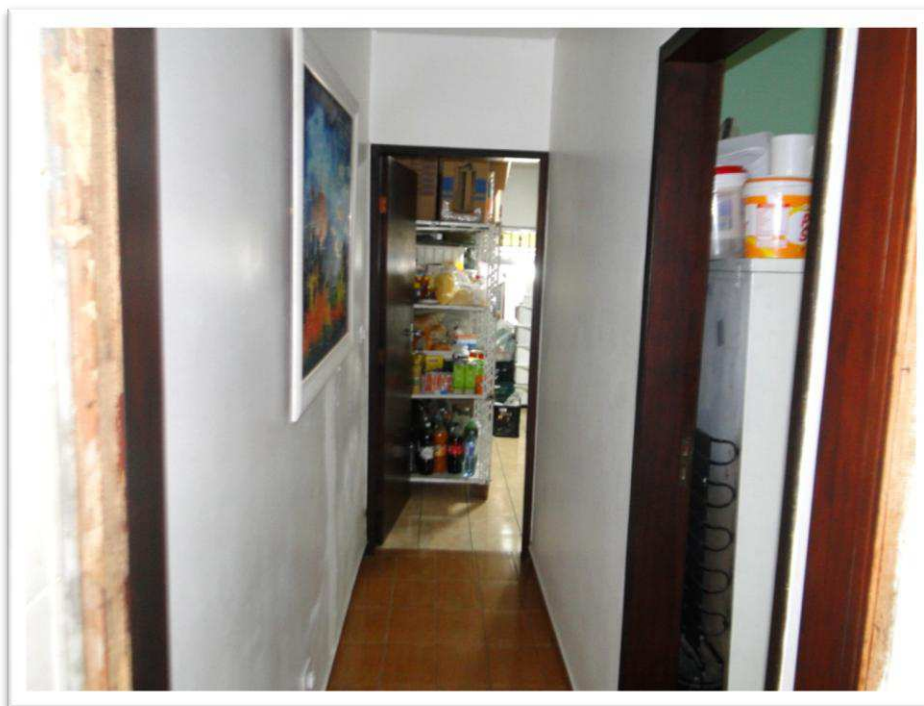


Foto nº 10 - Vista do mesmo corredor retro mencionado no sentido oposto ao da fotografia anterior, vendo-se, ao fundo, a sala utilizada como depósito.

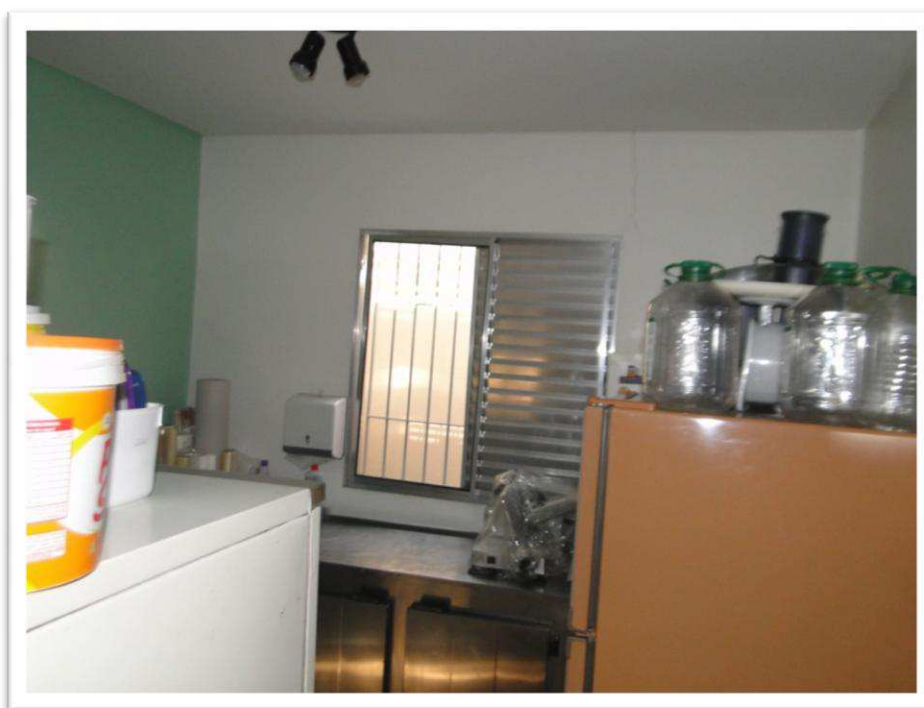


Foto nº 11 - Vista parcial de outro depósito que outrora deveria ser dormitório, com se deduz pela janela veneziana de alumínio.



Foto nº 12 - Vista do banheiro na sequencia do dormitório retro, ambos localizados entre a sala (depósito) e cozinha.

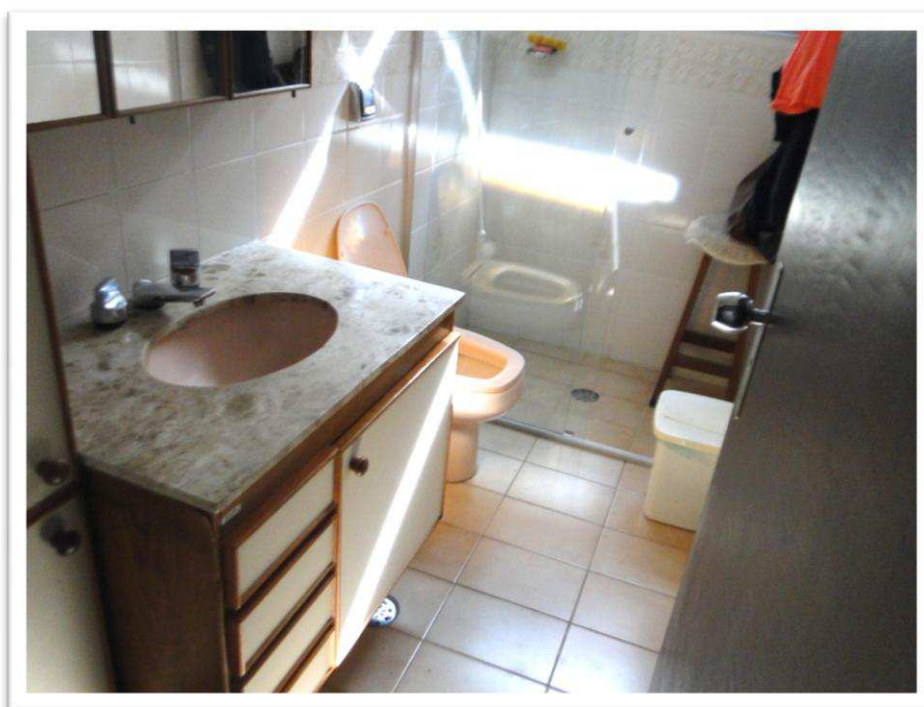


Foto nº 13 - Vista sobre outro ângulo desse banheiro.



Foto nº 14 - Vista parcial da cozinha.

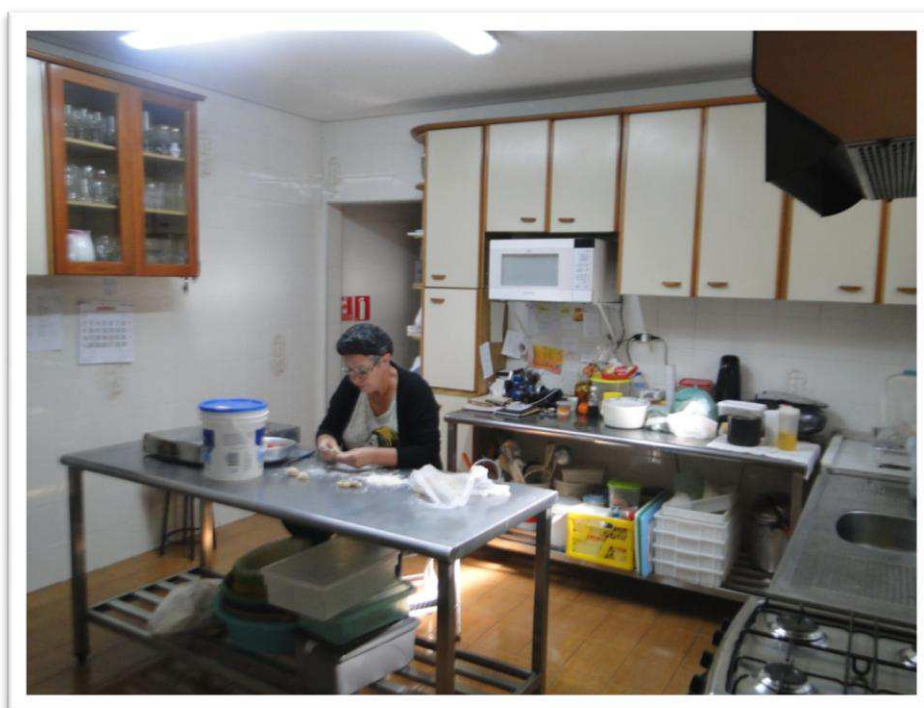


Foto nº 15 - Vista da cozinha no sentido oposto ao da fotografia acima.



Foto nº 16 - Detalhe da esquadria da cozinha, que é de alumínio do tipo basculante com vidro canelado.

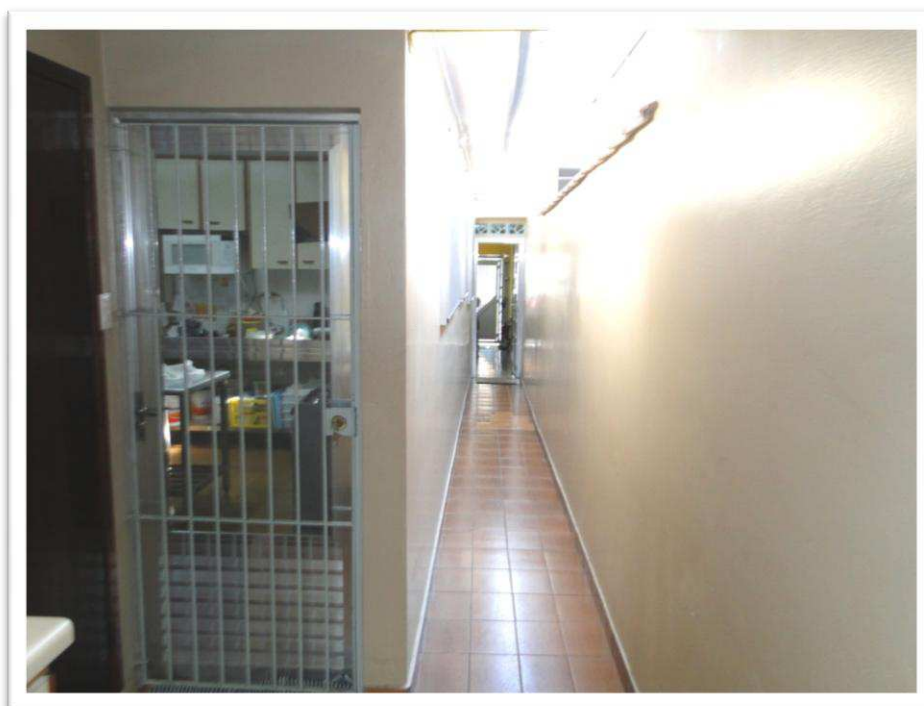


Foto nº 17 - Vista da porta da cozinha e do corredor lateral que nesse sentido tem acesso a garagem.

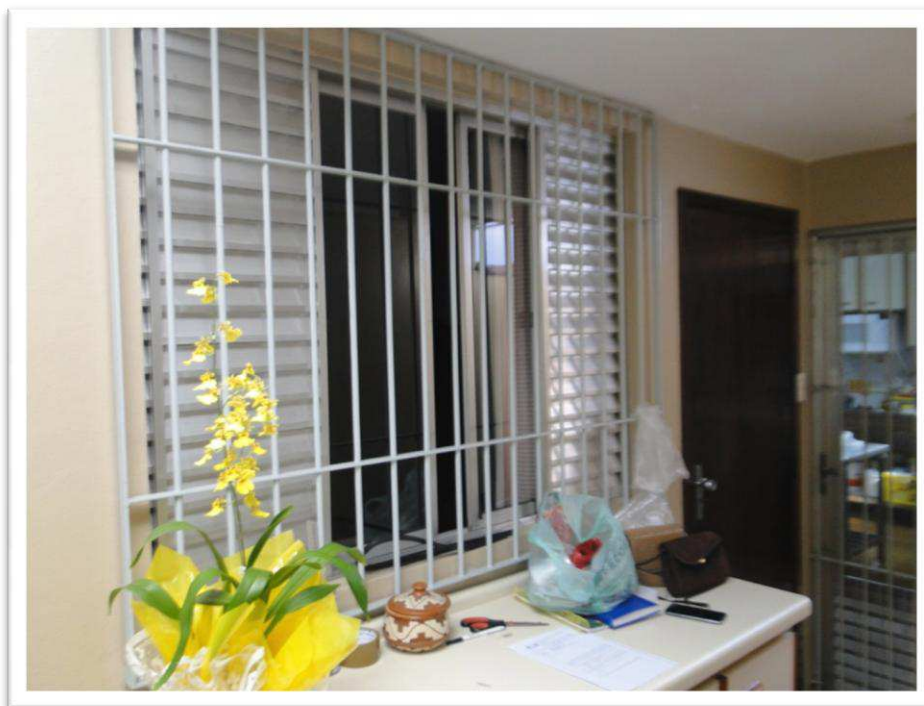


Foto nº 18 - Vista externa do dormitório na sequência da cozinha.



Foto nº 19 - Vista mais afastada para os fundos em relação a fotografia acima.

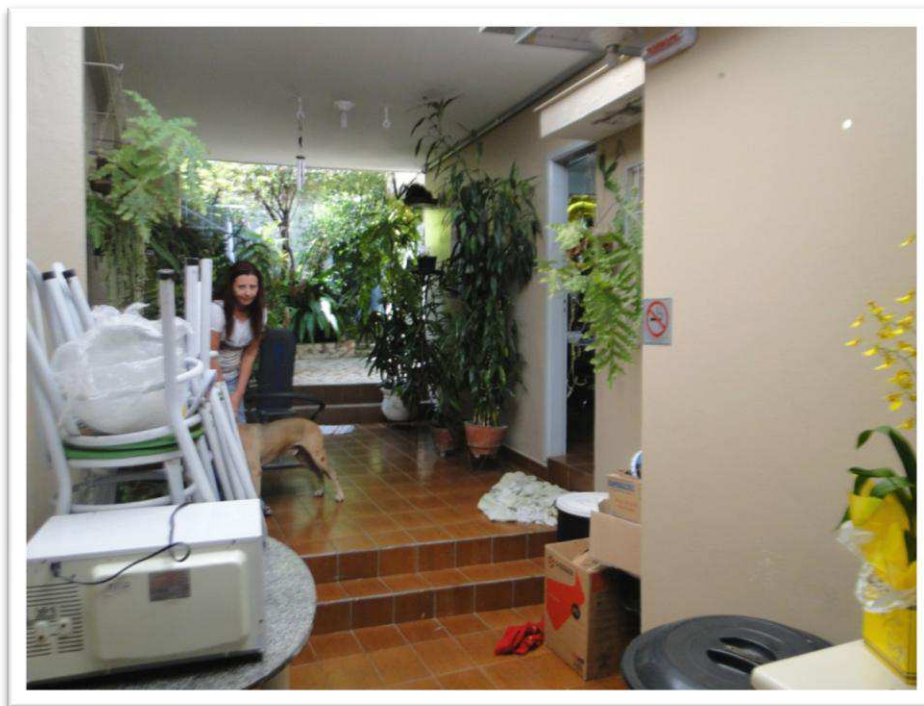


Foto nº 20 - Vista no sentido oposto ao da fotografia anterior, vendo-se um abrigo e, à direita, há um escritório.

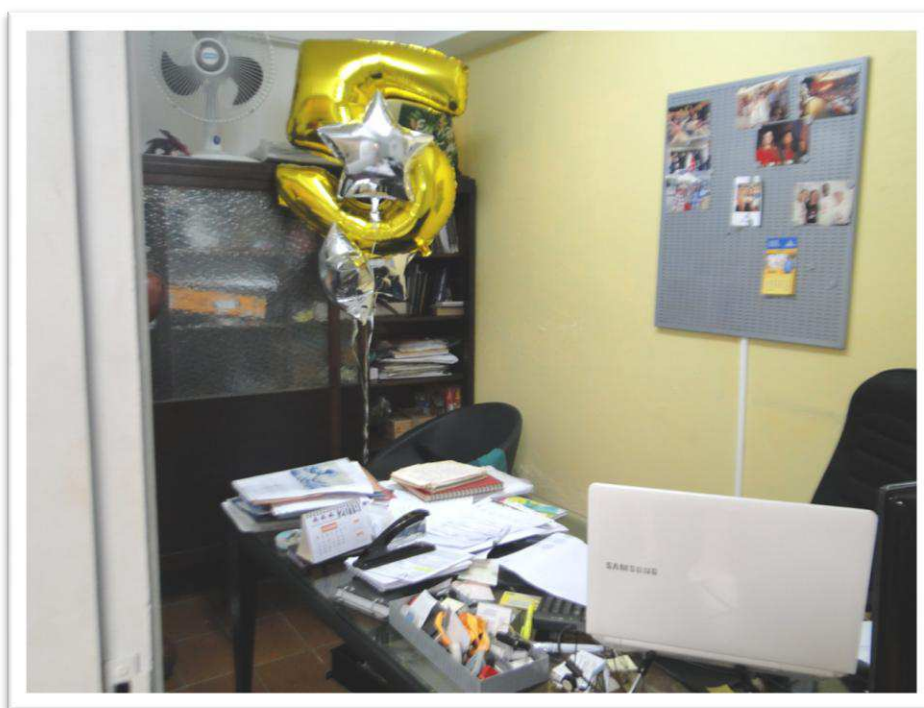


Foto nº 21 - Vista parcial do escritório mencionado acima.

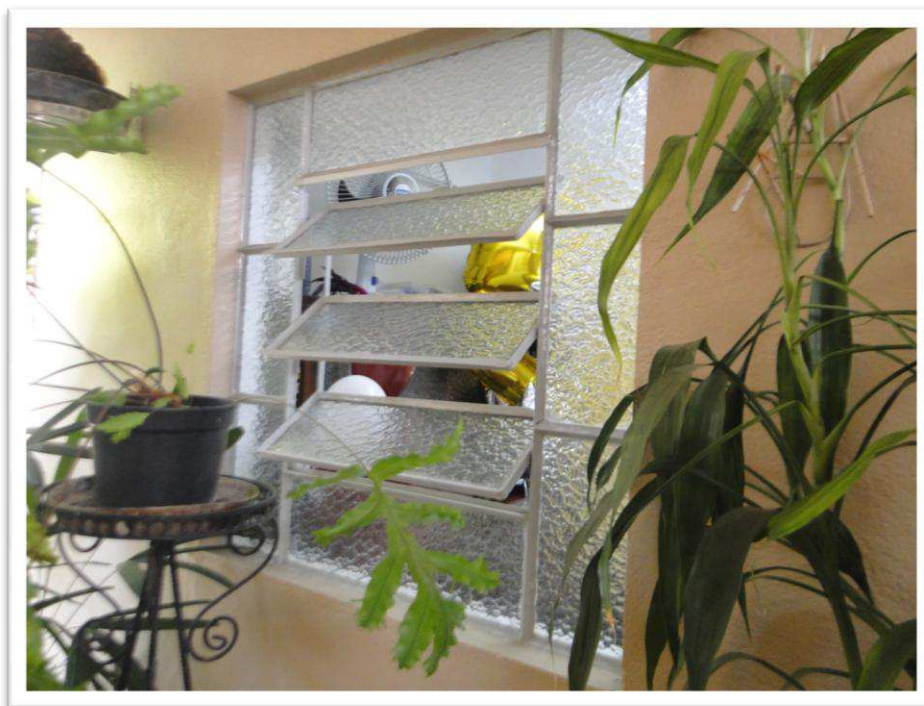


Foto nº 22 - Detalhe da esquadria do escritório que é de ferro do tipo basculante com vidro cancelado.

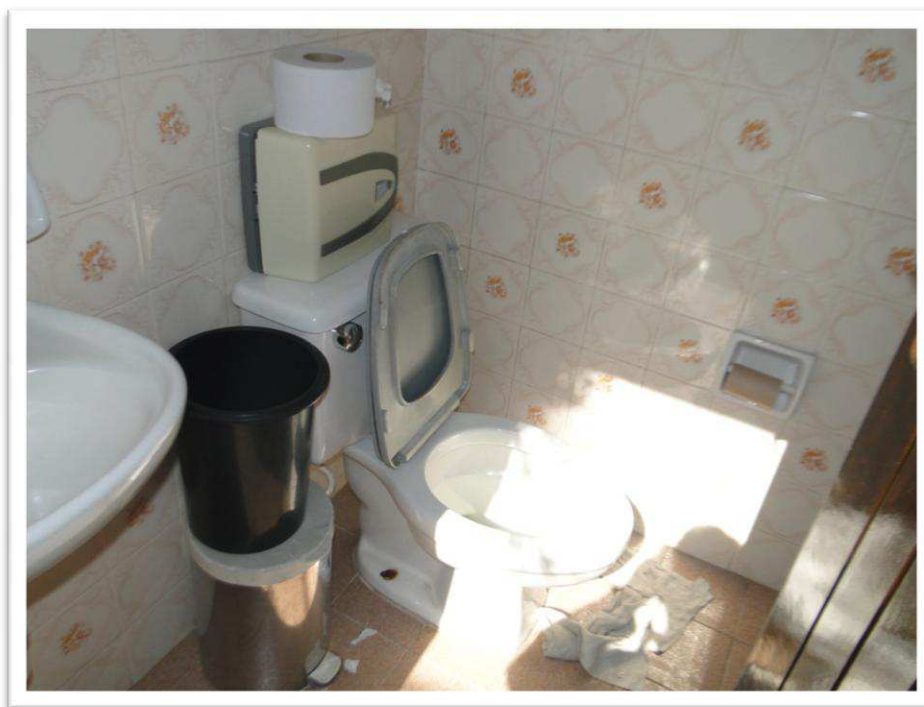


Foto nº 23 - Vista parcial do WC na sequencia do escritório acima.



Foto nº 24 - Detalhe da esquadria do WC retro mencionado que é de alumínio do tipo basculante com vidro canelado.

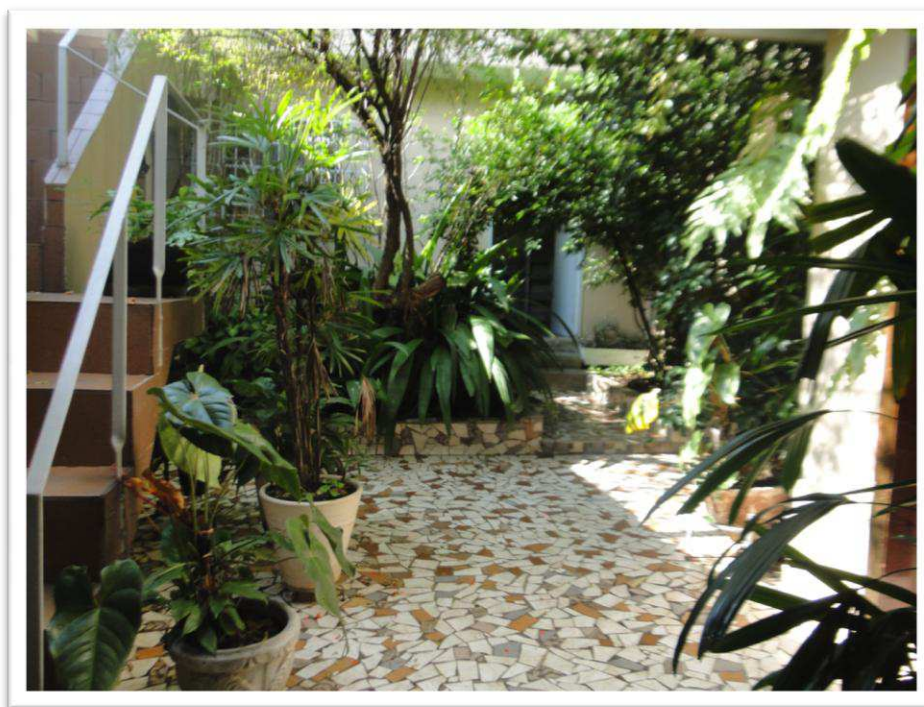


Foto nº 25 - Vista do jardim, vendo-se, ao fundo, outro escritório e, à esquerda, embora parcialmente, a escada de acesso a laje no pavimento superior.

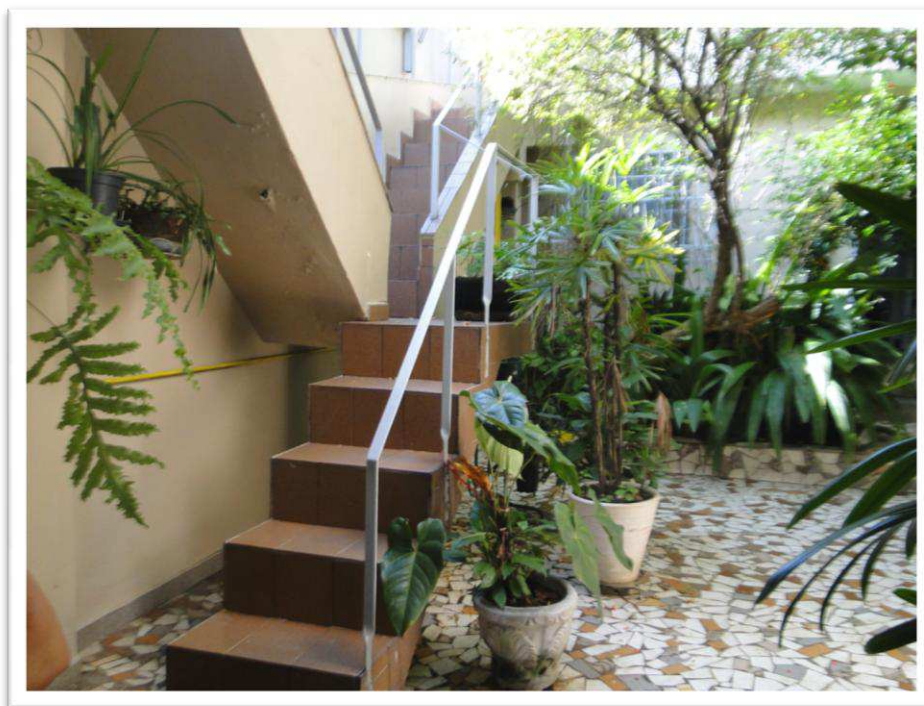


Foto nº 26 - Vista mais detalhada da escada de acesso a laje do pavimento superior.

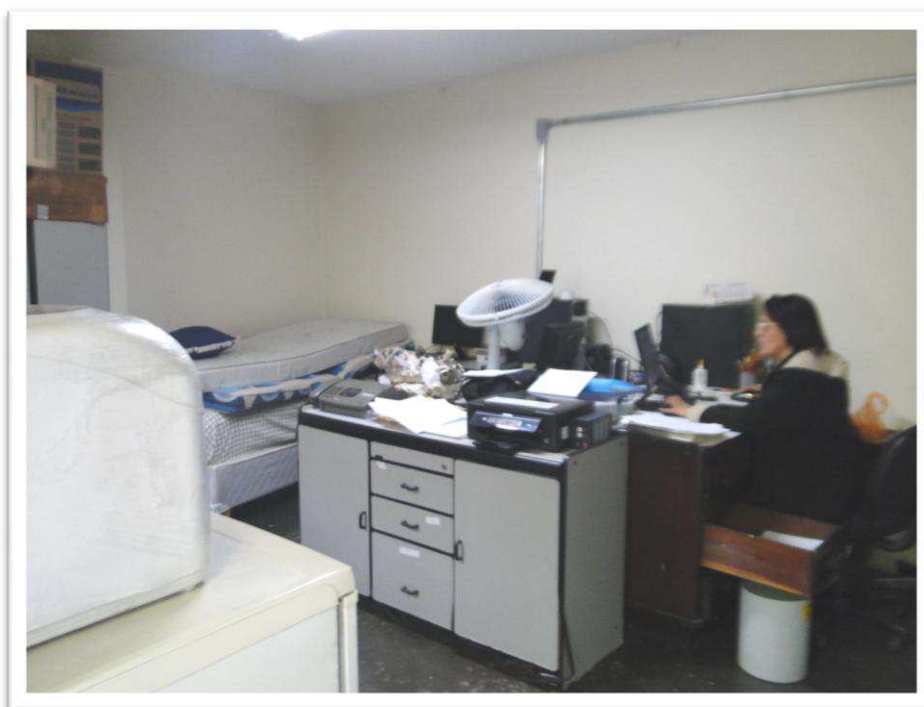


Foto nº 27 - Vista parcial do escritório na parte dos fundos do terreno.



Foto nº 28 - Detalhe da esquadria desse escritório na parte dos fundos do terreno que é de ferro do tipo de “correr” com vidro canelado.



Foto nº 29 - Vista dessa mesma janela pelo lado externo, podendo-se observar o gradil de proteção, comum em praticamente todo o imóvel.

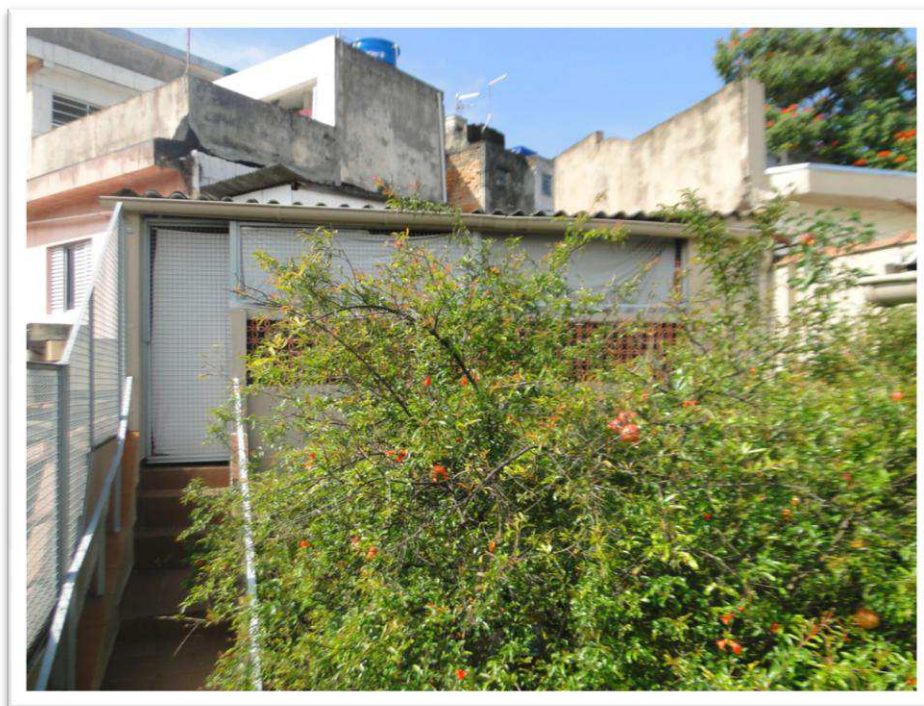


Foto nº 30 - Vista de um depósito na parte superior dos fundos do imóvel.



Foto nº 31 - Vista da entrada desse depósito.



Foto nº 32 - Vista parcial do depósito, podendo-se observar que a cobertura é de telhas vãs de fibrocimento.

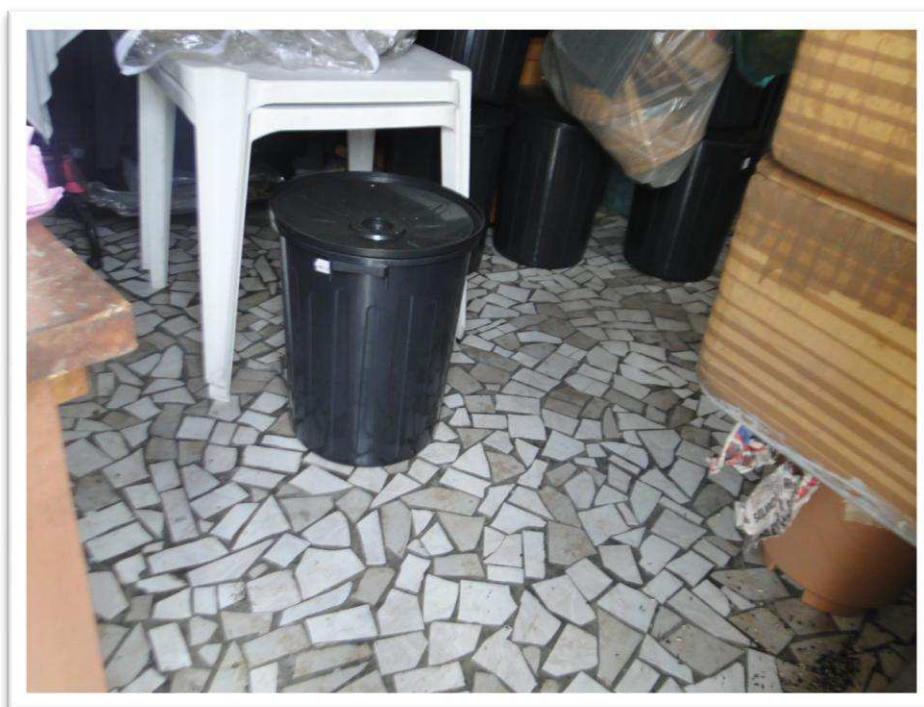


Foto nº 33 - Detalhe do piso desse depósito que é de caco-cerâmico.



Foto nº 34 - Vista da lavanderia na laje do pavimento superior.



Foto nº 35 - Vista parcial da lavanderia, também com telhas vãs de fibro-cimento e piso cerâmico.

A Rua Gaspar Barreto, no trecho em consideração, tem perfil plano e sentido duplo de mão de trânsito que é intenso.

Está inserida em zona denominada **ZM**, conforme se observa no **ANEXO 3**.

Trata-se de zona mista destinada para usos residenciais e não residenciais, podendo inclusive estar presente às duas atividades no mesmo lote ou edificação, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,3, básico de 1,00 e máximo igual a 2,00, conforme se observa na tabela abaixo extraída do mais recente Zoneamento da Cidade de São Paulo, estabelecido pela Lei 16.402 de 22 de março de 2.016.

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016													
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental													
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUA	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
ZEIS-4	NA		1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA		
ZEIS-5	0,5		1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA		
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA		
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA		
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA		
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
	ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i)	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
Ala		NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA		
CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA		
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

O imóvel em tela situa-se na Rua Gaspar Barreto, nº 59, estando, ainda, localizado numa ampla quadra complementada pelas Ruas Ielmo Marinho, Hilário Capote Valente e Costa Barros (vide novamente **ANEXOS 1 e 3**- bem como **ANEXO 4 - Planta Quadra da PMSP** que mostra sua exata localização).

São vias afetadas por todos os melhoramentos públicos, além da proximidade as áreas de comércio local, institucional e de transporte coletivo (direto), destacando-se, também, que a região é predominantemente horizontal em suas construções e nesse sentido vide **ANEXO 5 – Vista Aérea** – que dá boa noção de sua paisagem urbana.

O terreno em questão, aparentando constituição firme para receber qualquer construção, obedecidas, obviamente, as posturas legais, apresenta topografia plana e têm as seguintes medidas:

Frente 5,00m

Laterais 40,00m

Fundos 5,50m

encerrando a área de 210,00m²,

conforme consta na matrícula nº 207.975 do 6º CRI da Capital,
certidão acostada aos autos às fls. 196.

Sobre esse terreno assenta-se o imóvel sob o nº 59 da Rua Gaspar Barreto, devidamente cadastrado na PMSP sob o contribuinte nº 118.229.0100-5, como atesta abaixo a certidão da Municipalidade:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019
Cadastro do Imóvel: 118.229.0100-5	
Local do Imóvel: R GASPAR BARRETO, 59 CEP 03211-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R GASPAR BARRETO, 59 CEP 03211-000	
Contribuinte(s): CPF 064.594.038-05 ELIZABETH COLUCI	

O imóvel avaliando, embora utilizado para fins comerciais, tem todas as características residenciais, podendo, pois, ser enquadrado na tipologia construtiva de **“casa – padrão médio”**, de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se observa no **ANEXO 6**.

O imóvel apresenta-se em boa conservação e manutenção, podendo o seu estado ser classificado na letra **“C”** do referido estudo acima, que qualifica tal letra em **“regular”**, podendo-se, ainda, arbitrar a idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos por essas razões.

A área construída no pavimento térreo é de 112,00m², consoante levantamento procedido *in loco*.

No pavimento superior as áreas relativas ao depósito e lavanderia serão avaliadas como coberturas simples e perfazem a área de 29,00m².

3.0 - VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel, aplicou-se no presente caso o Método da Composição, conforme determinado pela “NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NA CAPITAL – 2.013”, CAJUFA Portaria 01/2.012, que define o valor total do imóvel pela soma do valor do terreno com o valor das construções existentes.

3.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, conforme orientação da “Norma”, aplicou-se o Método Comparativo Direto que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos situados no mesmo setor do imóvel avaliando, que é, como já mencionado, o setor 118 do mapa oficial da PMSP / MOC mapa oficial da cidade (vide novamente **ANEXOS 1 e 3**).

O valor unitário básico de terreno será obtido através de pesquisa de mercado (**vide ANEXO 8**), obedecendo aos seguintes critérios recomendados na “Norma” supra citada:

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP, que aponta para a Rua Gaspar Barreto (setor 118 – quadra 229) o valor de 559.

Coeficiente de Frente (Cf): para 2ª região (casas/ comércio / serviços padrão simples a superior), a frente de referência (Fr) é de 10,00 metros.

Coefficiente de Profundidade (Cp): para 2ª região (casas/ comércios / serviços padrão simples a superior), as profundidades mínima (Pmi) e máxima (Pma) estão compreendidas entre 25,00 e 40,00 metros.

Benfeitorias: Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Edificações - Valores de Venda” com suas diversas tipologias e com base em $R_8N = R\$1.390,03/m^2$, podendo-se observar os unitários dessas tipologias na Tabela de Coeficientes no **ANEXO 7**.

O resultado final da pesquisa no **ANEXO 8** é de R\$1.427,74/10mf/25-40mp.

O valor do terreno, pela sua testada de 5,00m e profundidade equivalente de $(210,00m^2/5,00m) = 42,00m$, será dado pela seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times (F_p/F_r)^{1/4} \times (P_{ma}/P_e)^{1/4}$$

onde:

V_t = valor do terreno (procurado)

A_t = área do terreno = 210,00m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 1.427,74/m²

F_p = frente projetada do terreno = 5,00

F_r = frente de referência = 10,00m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m

P_e = profundidade equivalente = 42,00m

Repetindo-se a expressão retro e nela substituindo-se os valores, obteremos o seguinte valor para o terreno:

$$V_t = A_t \times V_u \times (F_p/F_r)^{1/4} \times (P_{ma}/P_e)^{1/4}$$

$$V_t = 210,00m^2 \times R\$ 1.427,74 \times (5,00m/10,00m)^{1/4} \times (40,00/42,00)^{1/4}$$

$$V_t = R\$ 249.065,51$$

(duzentos e quarenta e nove mil, sessenta e cinco reais, cinquenta e um centavos).

3.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES

3.2.1 - VALOR DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL (pavimento térreo)

A construção principal existente no pavimento térreo, de acordo com suas características construtivas, deve ser enquadrada no tipo **"Casa – Padrão Médio"**, conforme o já mencionado estudo **"Edificações – Valores de Venda"** adequado ao parâmetro R_8N , onde o valor unitário para tal padrão é de 1,903 a 2,355 de R_8N , consoante se observa na Tabela de Coeficientes no **ANEXO 7**.

Adotou-se, no presente caso, o índice médio, ou seja, $2,154 \times R_8N$, e, sendo R_8N obtido da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo último valor é da ordem de R\$ 1.390,03, resultando, pois, no seguinte unitário:

$$V_u = R\$ 1.390,03 \times 2,154$$

$$V_u = R\$ 2.994,12$$

Possuindo a construção a área construída de 112,00m² e acrescentando-se o coeficiente depreciativo de 0,795 (referência “C” - regular - do estudo) – pela idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos, teremos a seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção (procurado)

A_c = área da construção = 112,00m²

V_u = valor unitário = R\$ 2.994,12/m²

F_{oc} = fator de obsolescência = 0,795 (25 anos / C)

Substituindo-se os valores na expressão acima, obteremos:

$$V_c = 112,00m^2 \times R\$ 2.994,12 \times 0,795$$

$$V_c = R\$ 266.596,44$$

(duzentos e sessenta e seis mil, quinhentos e noventa e seis reais, quarenta e quatro centavos).

3.2.2 - VALOR DAS COBERTURAS (pavimento superior)

As coberturas existentes no pavimento superior, de acordo com suas características construtivas, deve ser enquadrada no tipo **"Cobertura – Padrão Simples"**, conforme o já mencionado estudo **"Edificações – Valores de Venda"** adequado ao parâmetro R_8N , onde o valor unitário para tal padrão é de 0,071 a 0,213 de R_8N , consoante se observa na Tabela de Coeficientes no **ANEXO 7**.

Adotou-se, no presente caso, o índice médio, ou seja, $0,142 \times R_8N$, e, sendo R_8N obtido da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo último valor é da ordem de R\$ 1.390,03, resultando, pois, no seguinte unitário:

$$V_u = R\$ 1.390,03 \times 0,142$$

$$V_u = R\$ 197,38$$

Possuindo as coberturas a área de 29,00m², o seu valor será da seguinte ordem:

$$V_{cob.} = 29,00m^2 \times R\$197,38$$

$$V_{cob.} = R\$5.724,02$$

(cinco mil, setecentos e vinte e quatro reais, dois centavos).

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Valor do terreno	R\$ 249.065,51
Valor da construção principal (pav. térreo)	R\$ 266.596,44
Valor das coberturas (pav. superior)	<u>R\$ 5.724,02</u>
Valor do Imóvel	R\$ 521.385,97

Ou, em números redondos:

R\$521.500,00

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel em questão por:

R\$ 521.500,00

(quinhentos e vinte e um mil, quinhentos reais)

(data base: junho de 2.019)

4.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 28 (vinte e oito) folhas somente no anverso. Contendo 35 (trinta e cinco) fotografias digitais e completo de 08 (oito) anexos, assim discriminados:

ANEXO 01 – Mapa oficial da cidade (MOC) da PMSP – folha única.

ANEXO 02 – Levantamento de área – folha única.

ANEXO 03 – Planta de zoneamento (PMSP) – folha única.

ANEXO 04 – Planta quadra (PMSP) – folha única.

ANEXO 05 – Vista aérea – folha única.

ANEXO 06 – Tipologia construtiva – folha única.

ANEXO 07 – Tabela de coeficientes – folha única.

ANEXO 08 – Pesquisa e Homogeneização de Valores – 11 (onze) folhas.

Estando todas as folhas rubricadas, à exceção desta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 1 de julho de 2.019.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO 1

Mapa Oficial da Cidade

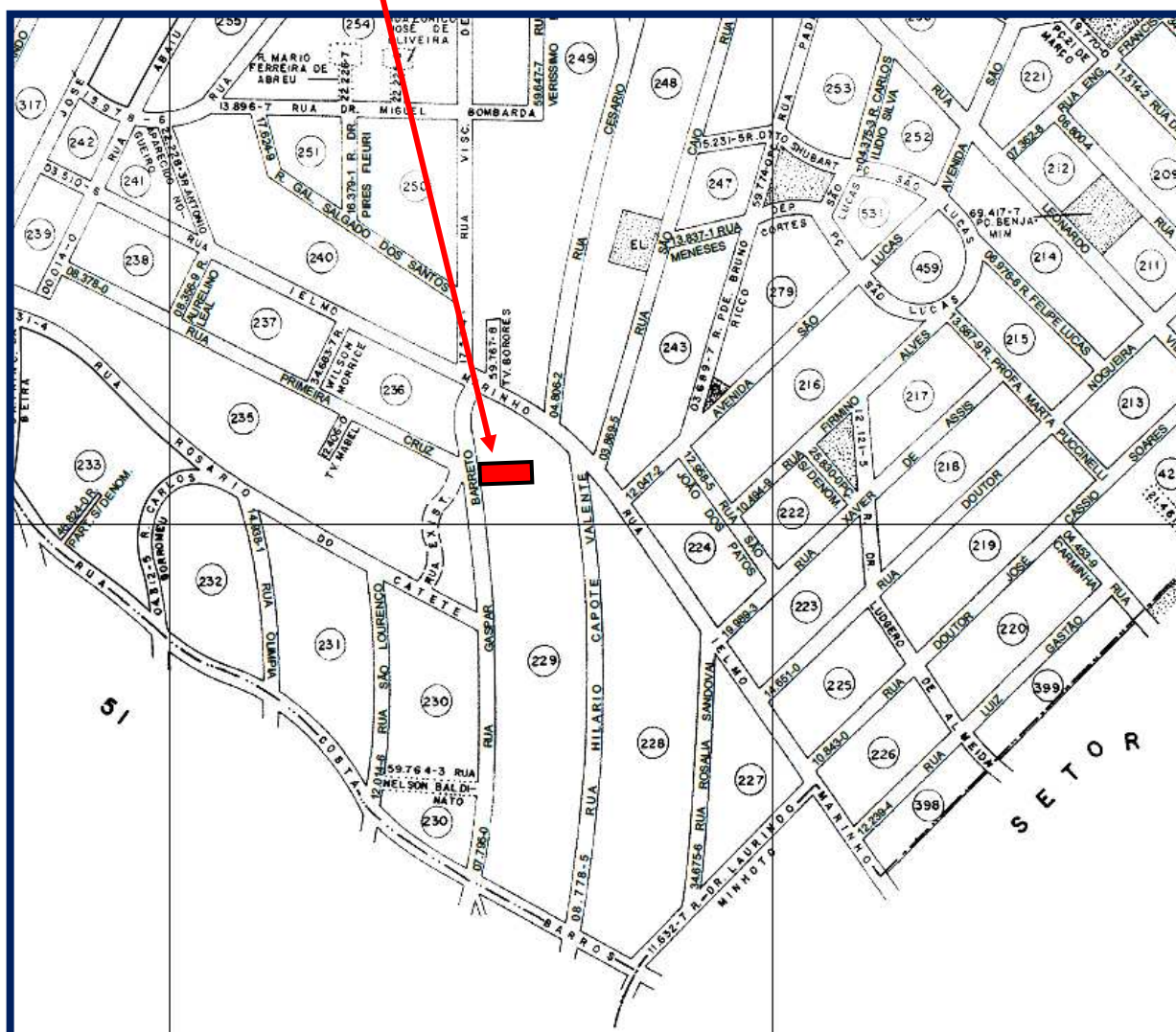
MOC da PMSP

Local:

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

Setor 118 – Quadra 229

local

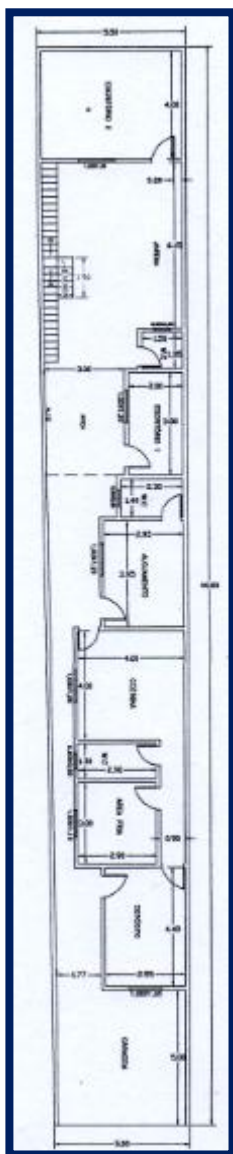


ANEXO 2

Levantamento de Área

Local:

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.



Área construída (pav. térreo) 112,00m²

Área das coberturas (pav. superior) 29,00m²

ANEXO 3

Planta de Zoneamento

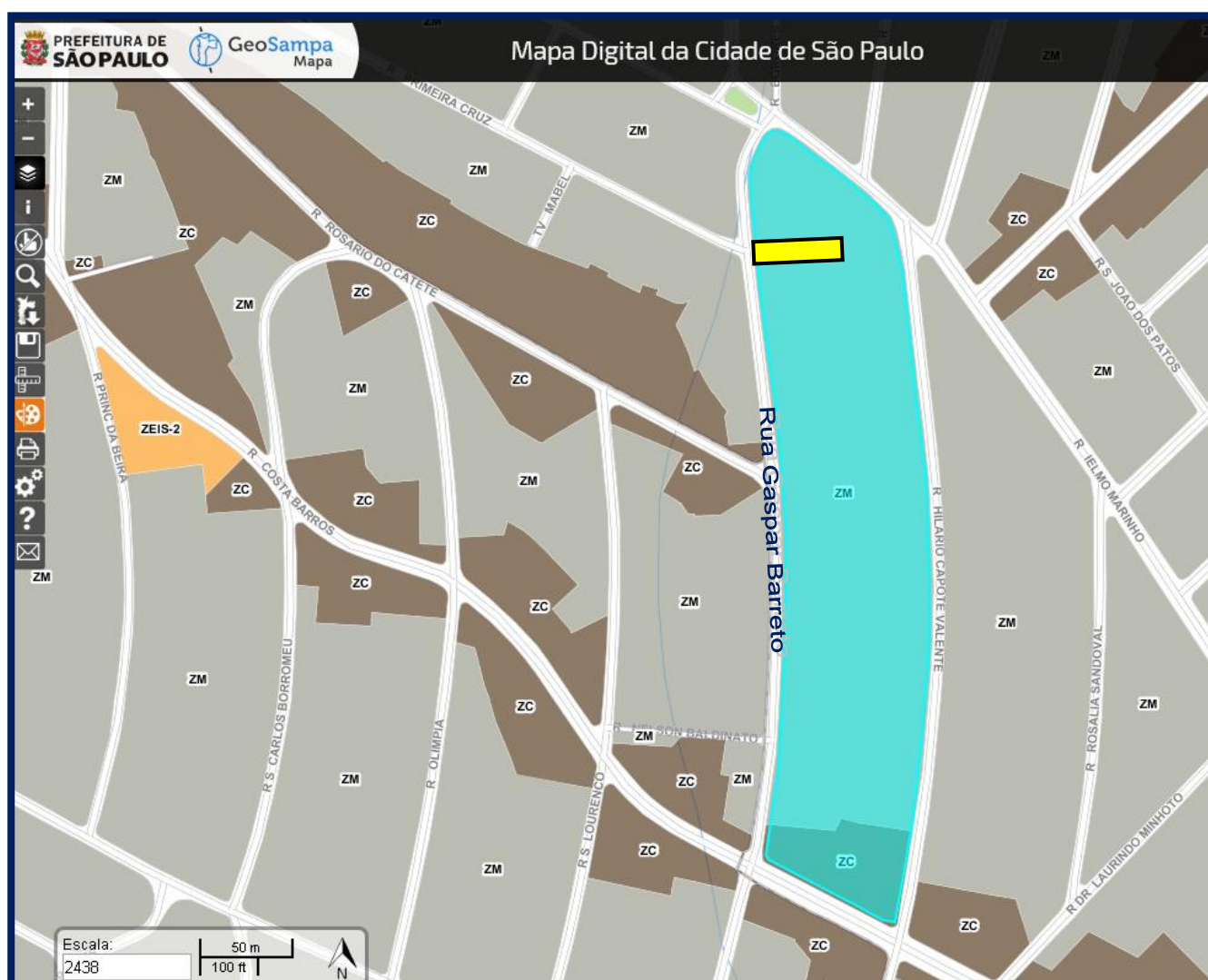
Local:

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

Zona – ZM

legenda

 local



ANEXO 4

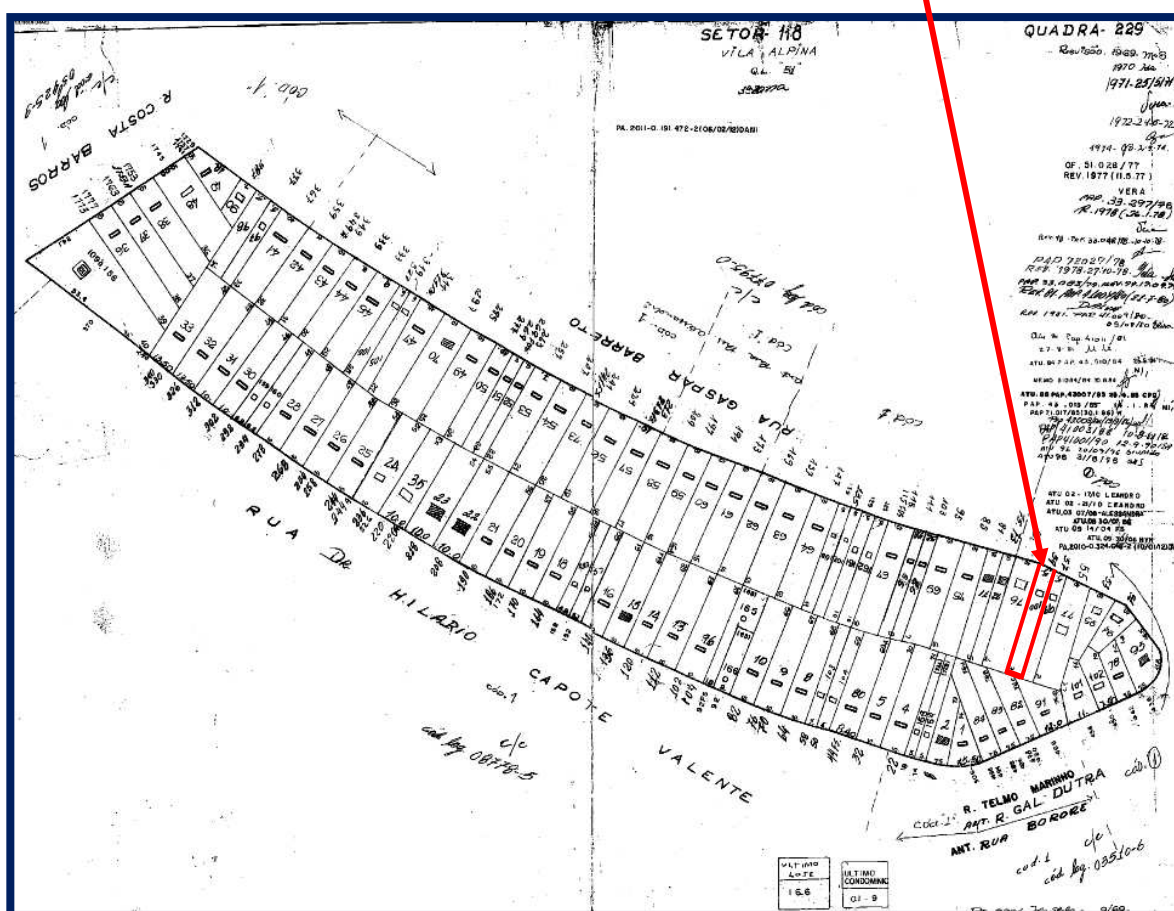
Planta Quadra - PMSP

Local:

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

Setor 118 – Quadra 229

local



atual - Rua Charles Hoyt

ANEXO 5

Vista Aérea do Google

Local

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

LOCAL



ANEXO 6

Tipologia Construtiva

Local:

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59, Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.


Valores de Edificações

1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2.154	2.355

31

ANEXO 7

Tabela de Coeficientes

Local

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto, nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” base R₈N

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	1,992	2,226	2,460	60	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.7- Padrão Econômico	2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.8- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	1,872	2,046	2,220	60	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.7- Padrão Econômico	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.8- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

ANEXO 8

fls. 1

Pesquisa e Homogeneização de Valores**Local:**

Residência situada nesta Capital, na Rua Gaspar Barreto nº 59,
Vila Alpina, 26º Subdistrito – Vila Prudente.

Setor 118 – Quadra 229 – IF 559

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP, que aponta para a Rua Gaspar Barreto (Setor 118 – Quadra 229) o valor de 559.

Coeficiente de Frente (Cf): para 2ª região (casas/ comércio / serviços padrão simples a superior), a frente de referência (Fr) é de 10,00 metros.

Coeficiente de Profundidade (Cp): para 2ª região (casas/ comércio / serviços padrão simples a superior), as profundidades mínima (Pmi) e máxima (Pma) estão compreendidas entre 25,00 e 40,00 metros.

Benfeitorias: Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Edificações - Valores de Venda” com suas diversas tipologias e com base em $R_8N = R\$1.390,03/m^2$, podendo-se observar os unitários dessas tipologias na Tabela de Coeficientes no **ANEXO 6**.

ANEXO 8

fls. 2

Elemento 1

Local: Rua Gaspar Barreto, nº 51
setor 118 - quadra 229 - IF 559

Terreno: 135,00m² - 10,00m de testada
Prof. equivalente = 135,00m² / 10,00m = 13,50m

Construção: 171,00m²

Padrão Constr.: casa “padrão médio” = 2,154 (médio)

Idade: 32 anos = 0,635 (referência E)

Preço: R\$ 500.000,00 à vista – junho/19

Fonte: Visão Imóveis - Sr. Oswaldo - tel.: 2765-5613

$$V_{u1} = [(R\$500.000,00 \times 0,90) - (171,00\text{m}^2 \times R\$1.390,03 \times 2,154 \times 0,635)] / \\ 135,00\text{m}^2 \times (559/559) \times (25,00/13,50)^{1/2}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 1.258,84 \text{ /m}^2\text{/10mf/25-40mp}$$



ANEXO 8

fls. 3

Elemento 2

Local: Rua Gaspar Barreto, nº 120
setor 118 - quadra 235 - IF 502

Terreno: 170,00m² - 5,00m de testada
Prof. equivalente = 170,00m² / 5,00m = 34,00m

Construção: 125,00m²

Padrão Constr.: casa “padrão médio” = 1,903 (mínimo)

Idade: 40 anos = 0,606 (referência D)

Preço: R\$ 450.000,00 à vista – junho/19

Fonte: Machado Imóveis - Sr. Yuri - tel.: 3473-2111

$$V_{u2} = [(R\$450.000,00 \times 0,90) - (125,00m^2 \times R\$1.390,03 \times 1,903 \times 0,606)] / \\ 170,00m^2 \times (559/502) \times (10,00/5,00)^{1/4}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ 1.593,94 /m}^2\text{/10mf/25-40mp}$$



ANEXO 8

fls. 4

Elemento 3

Local: Rua Gaspar Barreto, nº 126
setor 118 - quadra 235 - IF 502

Terreno: 84,00m² - 3,33m de testada
Prof. equivalente = 84,00m² / 3,33m = 25,22m

Construção: 125,00m²

Padrão Constr.: casa “padrão médio” = 1,903 (mínimo)

Idade: 10 anos = 0,917 (referência C)

Preço: R\$ 500.000,00 à vista – junho/19

Fonte: Grupo Garcia Imóveis - Sr. Leandro - tel.: 3895-0388

$$V_{u3} = [(R\$500.000,00 \times 0,90) - (125,00m^2 \times R\$1.390,03 \times 1,903 \times 0,917)] / 84,00m^2 \\ \times (559/502) \times (10,00/5,00)^{1/4}$$

$$V_{u3} = R\$ 2.314,11 / m^2/10mf/25-40mp$$



ANEXO 8

fls. 5

Elemento 4

Local: Rua Gaspar Barreto, nº 172
setor 118 - quadra 235 - IF 502

Terreno: 73,00m² - 4,05m de testada
Prof. equivalente = 73,00m² / 4,05m = 18,02m

Construção: 115,00m²

Padrão Constr.: casa “padrão médio” = 1,903 (mínimo)

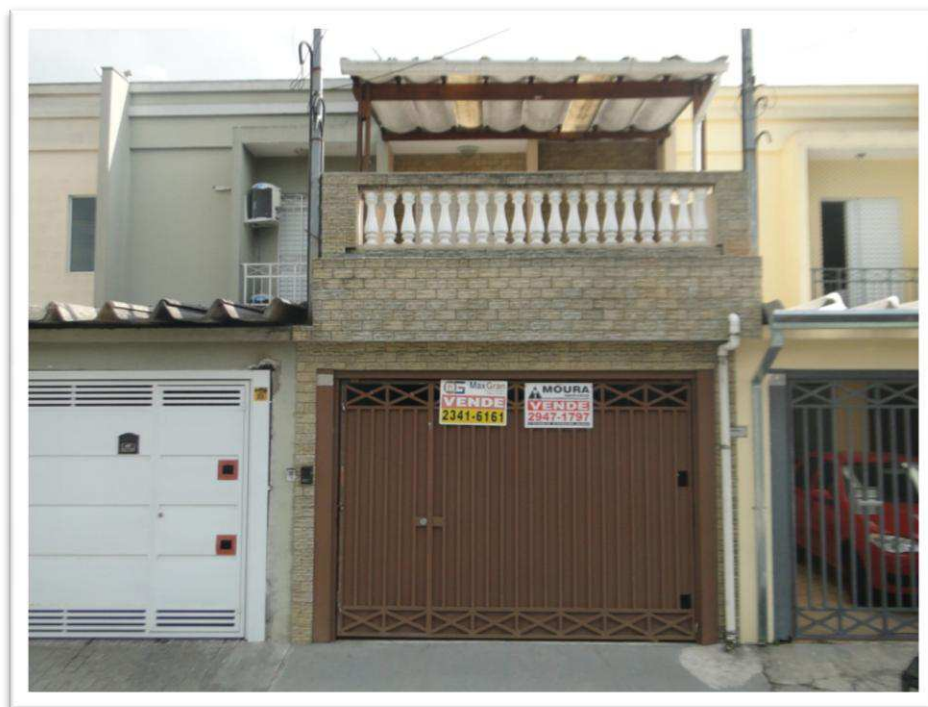
Idade: 16 anos = 0,875 (referência C)

Preço: R\$ 380.000,00 à vista – junho/19

Fonte: Moura Imóveis - Sr. Francisco - tel.: 2947-1797

$$V_{u4} = [(R\$380.000,00 \times 0,90) - (115,00m^2 \times R\$1.390,03 \times 1,903 \times 0,875)] / 73,00m^2 \\ \times (559/502) \times (10,00/5,00)^{1/4} \times (25,00/18,02)$$

$$V_{u4} = R\$ 1.620,10/m^2/10mf/25-40mp$$



ANEXO 8

fls. 6

Elemento 5

Local: Rua Rosário do Catete, à esquerda do nº 245
setor 118 - quadra 235 - IF 524

Terreno: 385,00m² - 10,00m de testada
Prof. equivalente = 385,00m² / 10,00m = 38,50m

Preço: R\$ 450.000,00 à vista – junho/19

Fonte: Magia Imóveis - Sr. Rafael - tel.: 2341-0988

$$V_{u5} = [(R\$450.000,00 \times 0,90)] / 385,00m^2 \times (559/524)$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.122,21/m^2/10mf/25-40mp$$



ANEXO 8

fls. 7

Elemento 6

Local: Rua Rosário do Catete, nº 259
setor 118 - quadra 235 - IF 524

Terreno: 766,00m² - 20,00m de testada
Prof. equivalente = 766,00m² / 20,00m = 38,30m

Construção: casa velha sem valor comercial

Preço: R\$ 1.400.000,00 à vista – junho/19

Fonte: AS Oliveira Imóveis - Sr. Sandro - tel.: 9.8379-0050

$$V_{u6} = [(R\$1.400.000,00 \times 0,90)] / 766,00m^2 \times (559/524) \times (10,00/20,00)^{1/4}$$

$$V_{u6} = R\$ 1.475,58/m^2/10mf/25-40mp$$



ANEXO 8

fls. 8

Elemento 7

Local: Rua Hilário Capote Valente, nº 281
setor 118 - quadra 228 - IF 542

Terreno: 409,00m² - 10,00m de testada
Prof. equivalente = 409,00m² / 10,00m = 40,90m

Construção: 354,00m²

Padrão Constr.: galpão “padrão simples” = 1,125 (média)

Idade: 40 anos = 0,496 (referência E)

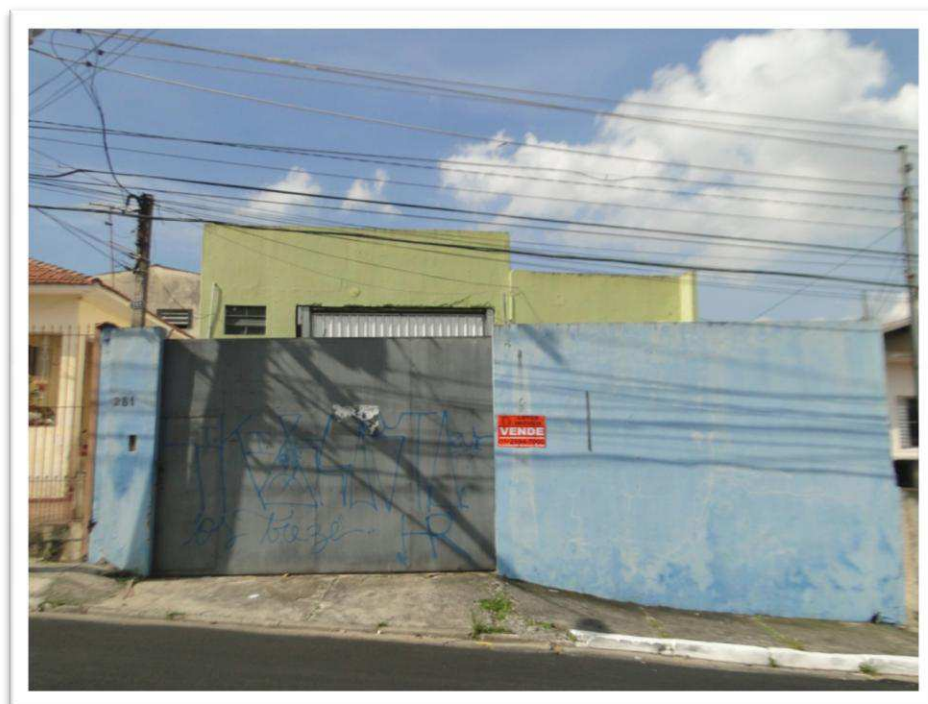
Preço: R\$ 780.000,00 à vista – junho/19

Fonte: Lotus Imóveis - Sr. Juan - tel.: 2594-7000

$$V_{u7} = [(R\$780.000,00 \times 0,90) - (354,00m^2 \times R\$1.390,03 \times 1,125 \times 0,496)] /$$

$$409,00m^2 \times (559/542) \times (40,90/40,00)^{1/2}$$

$$V_{u7} = R\$ 1.089,88/m^2/10mf/25-40mp$$



ANEXO 8

fls. 9

Elemento 8

Local: Rua Hilário Capote Valente, nº 305
setor 118 - quadra 228 - IF 542

Terreno: 410,00m² - 10,00m de testada
Prof. equivalente = 410,00m² / 10,00m = 41,00m

Construção: casa velha sem valor comercial

Preço: R\$ 800.000,00 à vista – junho/19

Fonte: House Center Imóveis - Sr. Wagner - tel.: 2912-8943

$$V_{u8} = [(R\$800.000,00 \times 0,90)] / 410,00m^2 \times (559/542) \times (41,00/40,00)^{1/2}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 1.833,67/m^2/10mf/25-40mp$$



ANEXO 8

fls. 10

Soma e média dos elementos comparativos

V_{u1}	R\$	1.258,84
V_{u2}	R\$	1.593,94
V_{u3}	R\$	2.314,11
V_{u4}	R\$	1.620,10
V_{u5}	R\$	1.122,21
V_{u6}	R\$	1.475,58
V_{u7}	R\$	1.089,88
V_{u8}	R\$	<u>1.833,67</u>

$$R\$ 12.308,33 / 8 = R\$ 1.538,54/m^2$$

Verificação dos limites (30% acima e abaixo)

$$R\$ 1.538,54 \times 1,3 = R\$ 2.000,10$$

$$R\$ 1.538,54 \times 0,7 = R\$ 1.076,97$$

Verifica-se que o elemento V_{u3} está fora dos limites acima fixados.

Portanto, descartando-se esse elemento comparativo e procedendo-se nova média, agora saneada, obteremos o valor unitário básico de terreno, como segue:

ANEXO 8

fls. 11

V_{u1} R\$ 1.258,84

V_{u2} R\$ 1.593,94

V_{u4} R\$ 1.620,10

V_{u5} R\$ 1.122,21

V_{u6} R\$ 1.475,58

V_{u7} R\$ 1.089,88

V_{u8} R\$ 1.833,67

R\$ 9.994,22 / 7 = **R\$ 1.427,74/m²**

$v_{ub} = \text{R\$ } 1.427,74/\text{m}^2/10\text{mf}/25\text{-}40\text{mp}$

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL III – JABAQUARA.**

Processo nº 1002215-93.2018.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

BANCO DO BRASIL S/A

move contra

STYL LINE FEIRAS, EVENTOS e PROMOÇÕES LTDA. - ME,

vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer o levantamento da quantia de R\$2.000,00 (dois mil reais), depositada a título de honorários periciais provisórios, conforme comprovante depósito às fls. 204/205, juntando para os devidos fins o Formulário MLE.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 1 de julho de 2.019.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto – cau nº 4253-6

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1002215-93.2018.8.26.0003Nome do beneficiário do levantamento: LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO

Formatado: Justificado

perito: Luiz Francisco Bueno Pinheiro FrancoCAU: (conselho de arquitetura e urbanismo) nº A4253-6

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 204/205

Formatado: Justificado

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$2.000,00 (dois mil reais)CPF ou CNPJ: 943.190.658-91

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

(x) III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: Banco Itaú (341) – agência: 9644 – c/c 21.209-5

Formatado: Justificado

Observações: valor de R\$2.000,00 depositado a título de honorários periciais provisórios.

Formatado: Justificado, Recuo: À esquerda: 0 cm, Deslocamento: 3,5 cm

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL III – JABAQUARA.**

Processo nº 1002215-93.2018.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

que

BANCO DO BRASIL S/A

move contra

STYL LINE FEIRAS, EVENTOS e PROMOÇÕES LTDA. - ME,

vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer o
arbitramento de seus honorários periciais na quantia de R\$4.730,00 (quatro mil,
setecentos e trinta reais), que corresponde a remuneração mínima do
profissional, conforme reza no artigo 6º do Regulamento de Honorários do
IBAPE, ora juntado.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 1 de julho de 2.019.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto – cau nº 4253-6

**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019.

Capítulo I
NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 8º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.