

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA, DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º 0004992-84.2004.8.26.0609

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO

Requerentes : BANCO BRADESCO S.A.
Requerido : NADIR CELESTE DOS SANTOS e outro

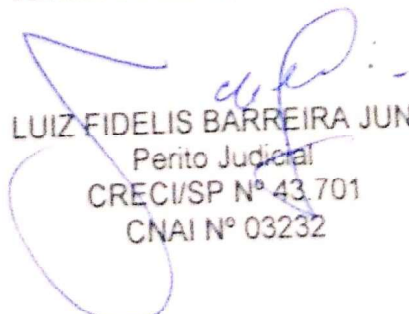
LUIZ FIDELIS BARREIRA JUNIOR, perito nomeado às fls. 223, nos autos do processo em epígrafe, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel localizado em no Bairro Jardim Maria Rosa, no Município de Taboão da Serra/SP., na Rua Beatriz Augusta, nº 141, atualmente, Rua Cesar Simões, com o mesmo número de logradouro, conforme o Decreto Municipal nº 046, de 27 de maio de mil novecentos e oitenta cinco, referente a denominação de via pública, cujo o valor atribuído é de **R\$ 162.228,94** (cento e sessenta e dois mil e duzentos e vinte oito reais e noventa e quatro centavos).

Vem, ainda, juntar as planilhas e demais instrumentos de verificação e inspeção do imóvel em questão.

Outrossim, requer de Vossa Excelência se digne autorizar o levantamento dos honorários depositados às fls. 233/234, uma vez que, efetivamente foram cumpridos a r. tarefa determinada de avaliação do imóvel acima descrito.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Taboão da Serra, 15 de julho de 2016.


LUIZ FIDELIS BARREIRA JUNIOR
Perito Judicial
CRECI/SP Nº 43.701
CNAI Nº 03232

LAUDO TÉCNICO – bem imóvel

1. Finalidade deste Laudo

Averiguar o preço de mercado do imóvel localizado no Município de Taboão da Serra/SP., que consiste do TERRENO situado na Avenida Beatriz Augusta, no Bairro das Oliveiras, com as seguintes medidas e confrontações: 3,20 metros de frente para a referida avenida, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel mede 30,80 metros e confronta com o imóvel nº 145, ao lado esquerdo mede 30,40 metros e confronto com imóvel 137; nos fundos mede 3,22 metros e confronto com o Jardim Henriqueta, com área total de 97,92 metros quadrados. Construção o prédio sob o nº da Avenida Beatriz Augusto Matrícula no Registro de Imóveis da Comarca de Taboão da Serra, sob o nº 23.741, Cadastro Municipal nº 36 23264 53 49 1140.00 000 4, para fins de atender a determinação de fls 223, referente a nomeação deste subscritor e perito, pelo DD. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra/SP.

Importante ressaltar que em 1985, pela Municipalidade de Taboão da Serra, publicou Decreto Municipal de nº 046 (dos 01), de 27 de maio, do referido ano, no qual em seu artigo 1º, alterou a denominação da Avenida Beatriz Augusta para Rua Cesar Simões.

Para enfatizar tal circunstância sobredita, anexo a 'Ficha Espelho' (doc. 2), expedido pela Municipalidade de Taboão da Serra que apresenta além do valor venal do imóvel em tela, sendo R\$ 125.694,28 (cento e vinte e cinco mil e seiscentos e noventa e quatro reais e vinte oito centavos), bem como, o local do imóvel no endereço acima referido, além disso:

- a) Metragem de área edificada – 88,32 m2;
- b) Ano de construção – 1982;
- c) Área do terreno – 97,90 m2;
- d) Proprietário – NELSON GABRIEL DE ASSIS e outro;
- e) Atualizações em 14/06/2016.

Outrossim, como informação do referido endereço, às fls. 47, do presente autos, pela Certidão expedida pela Oficial de Justiça, Senhora Alda, em cumprimento do Mandado Citatório, foi por ela verificado tal situação, que resultou a citação de Nelson Gabriel de Assis, parte da demanda em andamento.

2. Vistoria

A vistoria do imóvel foi procedida no dia 11 de julho do corrente. Entretanto, antes do procedimento, precisamente, no dia 08 de julho de 2016, foram contatados por telefone os patronos dos litigantes: pela Autora o Doutor Gerson Heemann, OAB/SP nº 342.645, telefone prefixo (11) 2842.7474, e, pela Requerida a Doutora Cynthia de Almeida Prado Hervey Costa, OAB/SP nº 189.980, Curadora Especial nomeado pelo Convenio entre Defensoria Pública do Estado de São Paulo e Ordem dos Advogados do Brasil, em favor da Beneficiada Senhora Nadir Celeste dos Santos, às fs. 177, contudo não encontrado o patrono em prol do Requerido Nelson Gabriel de Assis.

No referido dia de visitação no imóvel a ser avaliado não compareceram os patronos.

Na inspeção houve o acompanhamento do Senhor Nelson Gabriel de Assis que, após apresentação da identidade deste *expert*, atendeu gentilmente durante toda a visita. 240 X

As condições deparadas do imóvel em questão estão detalhadas no formulário denominado "Ficha de Vistoria de Imóvel – Avaliação (anexo – I) " e as particularidades sobre as condições de conservação e estado aparente do referido bem estão dispostos no **item 06** deste Laudo.

3. Identificação e característica do imóvel objeto deste Laudo

O imóvel consiste, especificamente, para fim residencial, sua construção abrangem, aproximadamente, **90,21 %** (noventa por cento e vinte e um décimos) do terreno, com edificação em dois pavimentos que incidem na parte superior: duas dormitórios e um banheiro; pavimento inferior: garagem para uma vaga de estacionamento, sala de estar, cozinha conjugada com copa.

Nos fundos do bem imóvel em questão foi deparado com uma edícula em dois pavimentos, sendo: superior uma sala/dormitório e um banheiro; no pavimento inferior área de serviço e lavanderia.

Nas laterais existem, no lado direito, de quem observa da frente para os fundos, passagem de acesso entre a sala de estar para lavanderia e cozinha.

As medidas conferem pelos documentos acostados nos autos, a saber:

- a) Área de Terreno: **97,90 m²** (considerando a metragem na frente – 3,20 m, lado direito 30,80 m, lado esquerdo 30,40 m e fundo 3,22 m);
- b) Área de construção: (pavimentos: superior, intermediário e inferior) em torno de **88,32 m²**;
- c) Da conservação: Presente no bem em estudo danos que necessitam reparações importantes, em quase todos os cômodos do imóvel, especialmente, no que se refere as infiltrações promovendo, conseqüentemente, humidade em alguns pontos da edificação, conforme está apontado nas fotos apenas neste Laudo de Avaliação.

3.1. Registro de imóvel: Segundo a Certidão apensada nos autos, expedida pela Oficial de Registro de Imóveis das Comarca de Taboão da Serra, sob e Anexos de Itapeceirica da Serra/SP, sob a matrícula de nº 23.741, trata de um TERRENO situado na Avenida Beatriz Augusta, no Bairro das Oliveiras, com as seguintes medidas e confrontações: 3,20 metros de frente para a referida avenida, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel mede 30,80 metros e confronta com o imóvel nº 145; ao lado esquerdo mede 30,40 metros e confronto com imóvel 137; nos fundos mede 3,22 metros e confronto com o Jardim Henriqueta; com área total de 97,92 metros quadrados. Construção: o prédio sob o nº da Avenida Beatriz Augusto.

3.2. Cadastro municipal - nº 36.23264.53.49.1140.00.000.4.

291
X

4. Contexto Urbano

O logradouro da Rua Cesar Simões, nº 141 – Bairro Jardim Henriqueta - está situado na região próximo Centro da Cidade de Taboão da Serra, tendo no local Posto de Atendimento de Previdência Social (aproximadamente 80 metros), Atendimento Médico - AME – Taboão da Serra (aproximadamente 80 metros), Estrada São Francisco – acesso a vários bairros da Cidade Taboão da Serra e deslocamento para as regiões que atendam todos os pontos cardiais da metrópole taboanense (aproximadamente 80 metros), bem como, adjacência à Câmara Municipal de Taboão da Serra e Shopping de Taboão da Serra (aproximadamente 500 metros) .

O imóvel além de cercado de todas as benfeitorias pública (escolas e outras), também se encontra em local de padrão socioeconômica média baixa, implicando valor de certa significância no metro quadro em toda a extensão do Bairro Jardim Henriqueta.

Ainda, a frente do imóvel existe área sem edificação e, segundo o próprio Senhor Nelson Gabriel de Assis, devido a extensão significativa, já foi palco de invasões por movimentos de grupos denominados “Sem Tetos”, gerando conflitos de toda ordem e de natureza judicial.

Portanto, a pesquisa mercadologia dos imóveis próximos do apurado, teve a ponderação diante das circunstâncias em que se encontra o estado de conservação do bem em pesquisa de seu preço.

5. Metodologia utilizada

O estudo para elaboração deste Laudo foi desenvolvido tomando-se como base os documentos constantes dos autos do processo, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas do mercado, em conformidade dos ditames técnicos expedidos em parte da NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), concomitantemente, Resoluções 957/2006 e 1066/2007, ambas do CONFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóvel).

Como metodologia de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo” que versa a obtenção de dados junto ao Mercado Imobiliário, também, placas anunciativas sobre a oferta de venda de imóveis, atentando-se ao situados na mesma região do bem em pauta e, principalmente, apresentam semelhanças em seus perfis quando comparados ao Imóvel Avaliando.

A seguir reúnem a este Laudo os anexos que complementam a pesquisa, igualmente, elucidam os procedimentos da apuração do preço, compreendendo:

6. Vistoria - estado de conservação

242
x

Dependência do imóvel	Estado de Conservação (*)	Reparos
Garagem	[] N [] RS [X] RSI [] RI	Pintura e vazamento
Sala/copa	[] N [] RS [x] RSI [] RI	Infiltração, humidade, tacos de madeira do piso solto, reboque e pintura
Edícula	[] N [] RS [x] RSI [] RI	Infiltração, humidade, revestimento. piso taco de madeira solto e pintura
Externo	[] N [] RS [X] RSI [] RI	Pintura e reboque
Dormitórios	[] N [] RS [X] RSI [] RI	Tacos de madeira soltos, infiltração e pintura

(*) **Legenda:**

N	Novo	RSI	Reparos simples e importantes
RS	Reparos simples	RI	Reparos importantes

FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL - AVALIAÇÃO

Anexo - I

DADOS DO PROCESSO

Vara	Foro	Ação
1ª Cível	Comarca de Taboão da Serra	Execução Hipotecaria
Processo	Controle	Partes:
004992-84.2004.8.26.069		Banco Bradesco AS X Nelson Gabriel de Assis e outro
Endereço	Nº	Complemento
Rua Cesar Simões (antiga - Avenida Beatriz Augusta)	141	
Município	CEP	Bairro:
Taboão da Serra	06764-480	Jd. Henriqueta
Área Global	Área Privativa (construída)	Área Terreno
97,90 m2	Aprox. 88,32 m2	97,90 m2
Fração Solo	Habite-se	Matrícula - RI
		23.741
		Cadastro Municipal
		3623264.53.49.1140.000004

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	X	Residência Uni familiar	X	Loja		Gleba Rural		Hospital	
Terreno Industrial		Prédio Comercial		Armazém		Galpão		Clinica	
Gleba Urbanizada		Apartamento		Indústria		Outro		Escritorio	

SOBRE O TERRENO

Fronte 3,20	Fundos 3,22 m	Lateral Direito 30,80m	Lateral Esquerdo 30,40m
Área Total 202,00 m2	Meia Quadra	Esquina	Quadra total
			Mais de uma frente
			Vila
FORMA	Regular X	Irregular	Poligonal
ORIENTAÇÃO SOLAR	Norte X	Sul	Leste X
VEGETAÇÃO	Mato	Pomar	Pasto
PROTEÇÃO	Muro	Cerca arame	Cerca viva
NÍVEL DO SOLO	Plano X	Abaixo Logradouro	Acima Logradouro
SOLO (visivelmente)	Arenoso	Brejosos	Inundável
			Rochoso
			Sedimentado

SOBRE A EDIFICAÇÃO

PADRÃO CONSTRUÇÃO	Alto	Normal X	Baixo	Idade aprox.º 30 anos
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria X	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro X	Fibra cimento	Metálica
Revestimento fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	Outro:
Estado de conservação	Nova	Reparos simples	Rep. simples/Impor	Reparos Importantes X
Prédio no terreno	Fronte	Fundos	Lateral	
Pavimentos	N.º 02 (dois)	Andar n.º	Apto. p andar n.º	
Benfeitorias	Piscina	Playground	Estacionamento coberto	descoberto
Elevadores	Qtos instalados 1 2 3 4	Condomínio valor R\$		
Ocupação	Vazio	Proprietário X	Comodato	Inquilino: Valor R\$ Dt Ct / /
COMPARTIMENTOS N.º S	Sala Estar	1	Quartos	2
	Sala Jantar	1	Lavanderia	1
	Sala TV		Escritório	
	Garagem	1	Suíte	
			Banheiros	1
			Cozinha	1
			Lavabo	
			Sacada	
			Dependência	1
			Área Serviço	
			Despensa	
			Churrasqueira	

VIZINHANÇA/SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS

Padrão Construção	M	Escolas	X	Pavimentação	X	Iluminação Pública	X	Rede de água	X
Atividades Poluentes		Comércio	X	Passeio	X	Rede elétrica	X	Rede esgoto	X
Atividades Incômoda		Estacionamento		Guias/sarjetas	X	Gás encanado	X	Rede pluvial	X
Arborização/A. verde		Transito	X	Limpeza Pública	X	Telefone	X	Tran. Coletivo	X
Coleta lixo	X	TV a cabo	X	Faculdade		Posto de Saúde	X	Centro Comercial	
Banco	X	Área lazer		Segurança					
ZONEAMENTO		Residencial		Comercial		Industrial		Outros:	

244

CROQUIS	Referencia	Anexo - II
Localização Rua Cesar Simões, 141 – Jardim Henriqueta – Taboão da Serra/SP.		

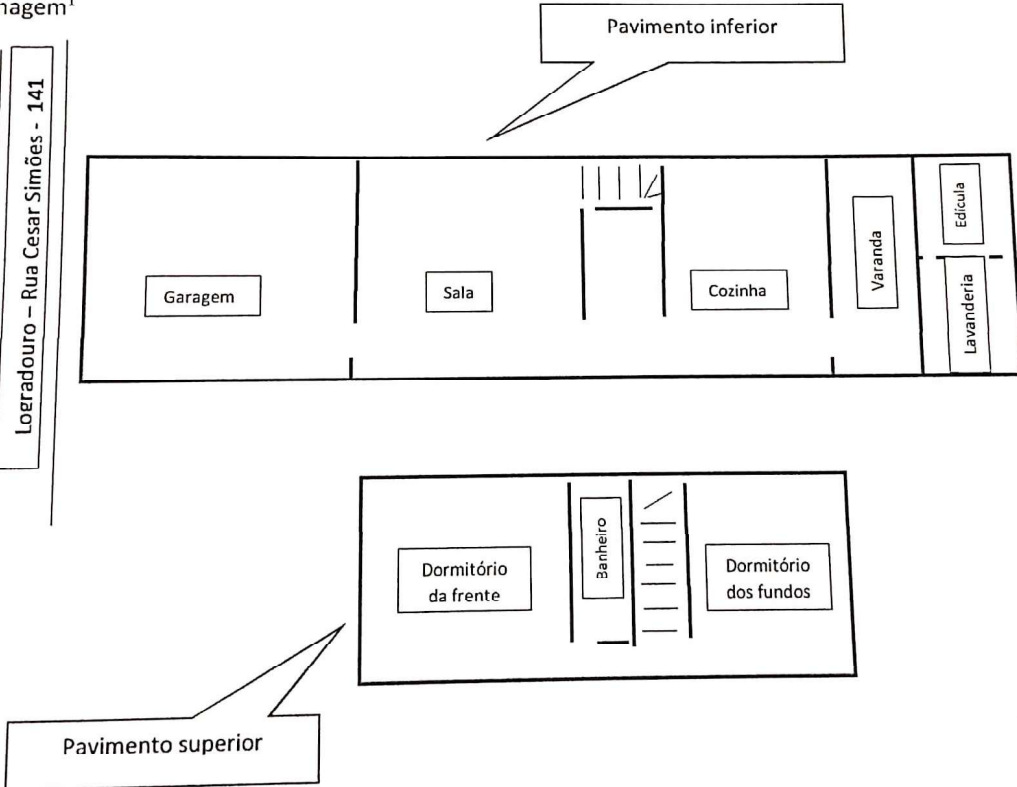


ÁREA AVALIADA E AS DISPOSIÇÕES DA EDIFICAÇÃO

Conforme se verifica a imagem ao lado, registra a área em que dispõe o imóvel avaliado no enquadramento de cor vermelha, compreendendo a metragem de 97,90 m², contendo área construída com aproximadamente 88,32 m², representada com os croquis abaixo:

Imagem¹

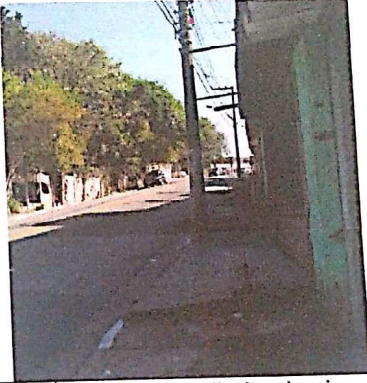
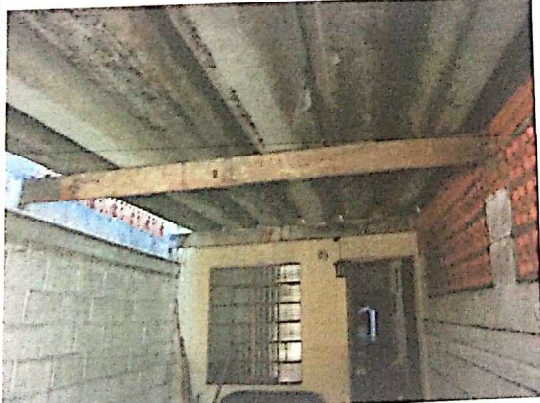
Loeradouro – Rua Cesar Simões - 141



Pavimento inferior

Pavimento superior

¹ GOOGLE – Mapas. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/place/R.+C%C3%A9sar+Sim%C3%B5es,+141+-+Jardim+Henriqueta,+Tabo%C3%A3o+da+Serra+-+SP/@-23.6210581,-46.7678087,703m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94ce546d25a02a89:0x5183a95ce2ac1761!8m2!3d-23.6210208!4d-46.768079> . Acesso 06.07.2016, às 14h00

EXPOSIÇÃO DE FOTOGRAFIAS - Imóvel Avaliado (IA)		Anexo III	
			
Foto - 01	Fachada do Imóvel Avaliado	Foto - 02	Placa indicativa do logradouro
Vista da Rua Cesar Simões, nº 141			
			
Foto - 03	Vista lateral esquerdo da via do imóvel avaliado	Foto - 04	Vista lateral direito da via do imóvel avaliado
			
Foto - 05	Vista da garagem sentido Da rua para adentro do imóvel	Foto - 06	Sala de estar

EXPOSIÇÃO DE FOTOGRAFIAS - Imóvel Avaliado (IA)



Foto - 07 | Cozinha



Foto - 08 | Edícula e lavanderia

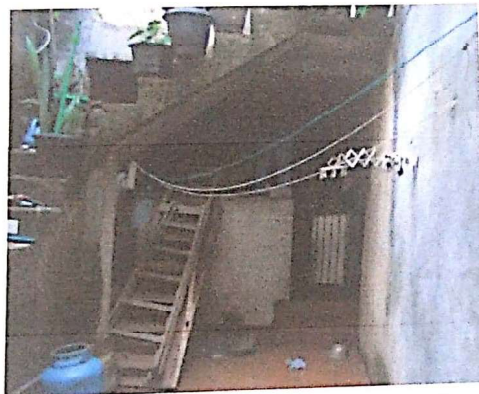


Foto - 09 | Detalhamento da lavanderia



Foto - 10 | Vista da edícula para o fundo do imóvel



Foto - 11 | Vista do cômodo da edícula

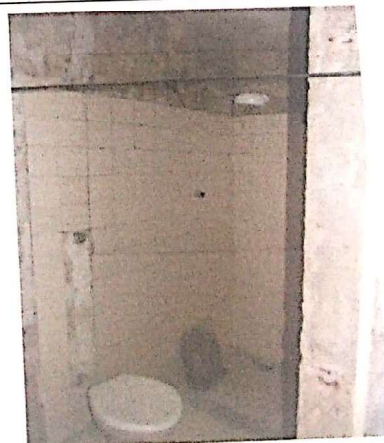


Foto - 12 | Banheiro da edícula

EXPOSIÇÃO DE FOTOGRAFIAS - Imóvel Avaliado (IA)



Foto - 13 | Dormitório da frente do imóvel



Foto - 14 | Banheiro(entre os quartos)
pavimento superior

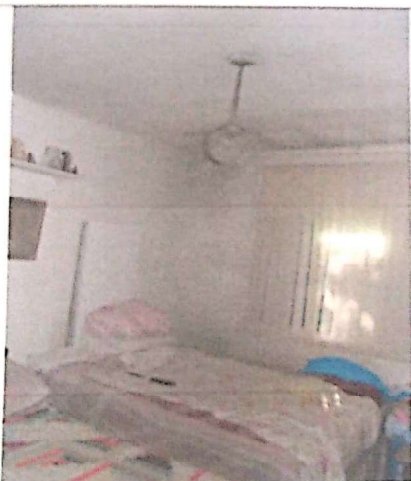


Foto - 15 | Dormitório dos fundos do imóvel



Foto - 16 | Dormitório dos fundos
Detalhes para reparação



Foto - 17 | Dormitório frente do imóvel
Detalhes para reparação

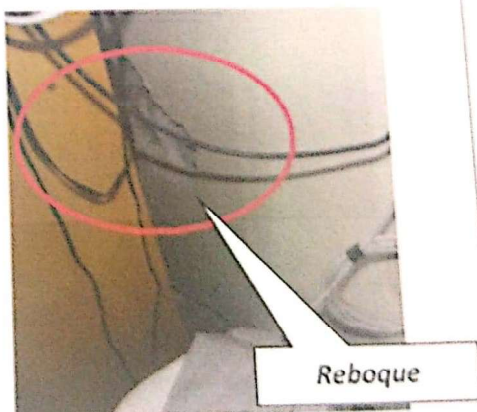


Foto - 18 | Dormitório frente do imóvel
Detalhes para reparação

EXPOSIÇÃO DE FOTOGRAFIAS – Imóvel Avaliado (AI)



Foto - 19 | Banheiro da edícula

Detalhes para reparação



Foto - 20 | Banheiro suite frente

Detalhes para reparação



Foto - 21 | Edícula

Detalhes para reparação

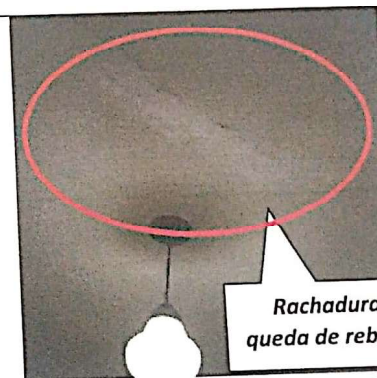


Foto - 22 | Sala de estar

Detalhes para reparação



Foto - 23 | Piso entre cozinha e sala

Detalhes para reparação

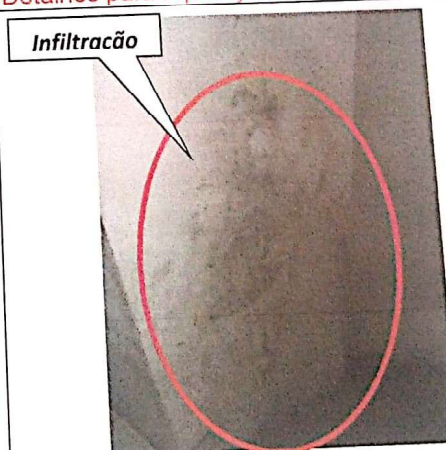


Foto - 24 | Parede lateral da escadaria

Detalhes para reparação

R1	IMÓVEL DE REFERENCIA		Anexo IV-A	
Localização		Imobiliária		
Endereço:		Pessoa Jurídica/Física (Corretor):		
Rua Cesar Simões, nº 73		Ogura Imóveis		
Bairro:	CEP	Endereço:		
Jardim Henriqueta	06764-480	R. Teresa Maria Luizetto, 183 - Taboão da Serra		
Metragem		CRECI	Telefone:	Contato
Terreno - m2	Construção - m2	90602 - F	(11) 4701 9726	Sra. Renata Ogura
100,00	85,00	Valor m²	Valor Venda:	
			300.000,00	

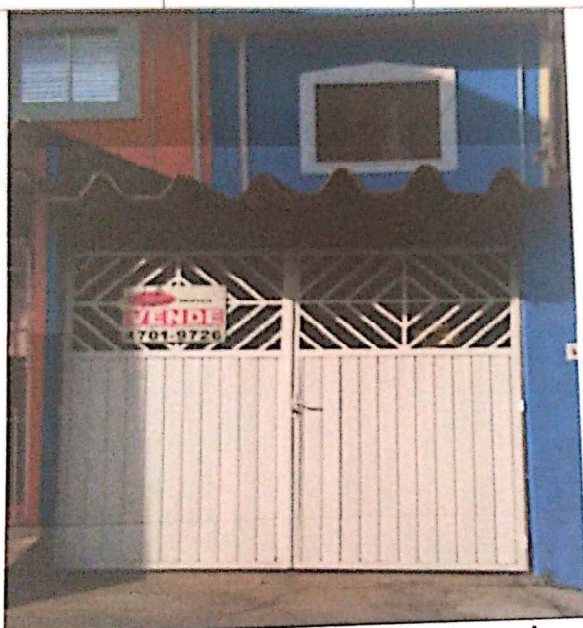


Foto - 25 Fachada do Imóvel de referencia - R1

Qde.	CARACTERÍSTICAS
	Cômodos
2	Dormitório (s)
-	Suite (s)
1	Sala (s)
1	Cozinha - copa
2	Banheiro
X	Área de serviço
-	Edícula
1	Garagem - Vaga (s)
X	Benfeitoria (s)

Observação:
Churrasqueira

Cartão-Imobiliária



Foto - 26 Placa de Anúncio



Renata F.M.P. Ogura
Corretora de Imóveis
CRECI 118.486-F
☎ 11 97170-0436



Rua Thereza Maria Luizetto, 183 - Sl. 01 - Vl. Sta. Luzia - Centro
Taboão da Serra - CEP 06754-010
Fone/Fax: 11 4701-9726 - ID 55*9*836412
www.oguraimoveis.com.br assessoria@oguraimoveis.com.br
tnigere@hotmail.com
WWW.VIVAREAL.COM.BR/64649/OGURA-IMOVEIS

R2	IMÓVEL DE REFERENCIA		Anexo IV-B
Localização		Imobiliária	
Endereço: Rua Antônio Nascimento, 43		Pessoa Jurídica/Física (Corretor): CNS – Imóveis	
Bairro: Jardim Henriqueta	CEP 06764-470	Endereço: R. Marino Martins de Oliveira, nº 313 – T. da Serra	
Metragem		CRECI 126.255-F	Telefone: (11) 4771-6511
Terreno – m2 123,00	Construção – m2 83,80	Contato: Sr. Alex dos Santos	
		Valor m²	Valor Venda: R\$ 450.000,00



Foto - 27 Fachada do Imóvel de referência – R2

Qde.	CARACTERÍSTICAS Cômodos
3	Dormitório (s)
1	Suíte (s)
1	Sala (s)
1	Cozinha - copa
1	Banheiro
X	Área de serviço
-	Edícula
1	Garagem – Vaga (s)
-	Benfeitoria (s)

Observação:

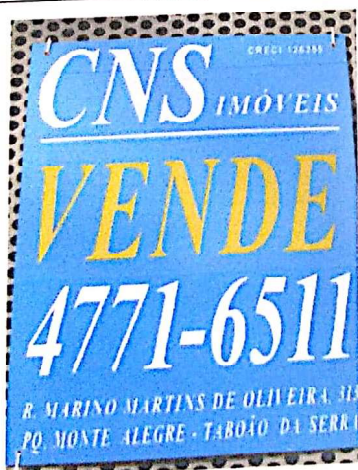


Foto - 28 Placa de Anúncio

Cartão-Imobiliária



ALEX DOS SANTOS FERRAZ
94707-6027 / ID 35*4*30221
alexferaz@cnsimoveis.com.br
CRECI 164845

Rua Marino Martins de Oliveira, 313
Parque Monte Alegre - Taboão da Serra - SP
Cep: 06756-030

R3	IMÓVEL DE REFERENCIA		Anexo IV-C
Localização		Imobiliária	
Endereço: Rua Antônio Nascimento, nº 54		Pessoa Jurídica/Física (Corretor): Weber Imóveis	
Bairro: Jardim Henriqueta	CEP 06764-470	Endereço: Av. José André de Moraes, 1290 – Taboão da Serra	
Metragem		CRECI 25086-J	Telefone: (11) 4787-2840
Terreno – m2 130,00	Construção – m2 95,00	Contato: Sr. Daniel Weber	
		Valor m²	Valor Venda: R\$ 360.000,00



Foto - 29 Fachada do Imóvel de referência – R3

Qde.	CARACTERÍSTICAS
	Cômodos
2	Dormitório (s)
	Suíte (s)
1	Sala (s)
1	Cozinha - copa
1	Banheiro
X	Área de serviço
-	Edícula
2	Garagem – Vaga (s)
-	Benfeitoria (s)
	Observação:



Foto - 30 Placa de Anúncio

Cartão-Imobiliária



(11) 4787-2840
(11) 4558-2737

Daniel Weber
94021-6198
daniel@weberimoveis.com.br

Av. José André de Moraes, 1290 - Jardim Monte Alegre - SP - CRECI 25086-J - SEDE PRÓPRIA

252
X



Fonte:

GOOGLE MAPAS: <https://www.google.com.br/maps/place/R,+C%C3%A9sar+Sim%C3%B5es,+141+-+Jardim+Henriqueta,+Tabo%C3%A3o+da+Serra+-+SP/@-23.6196917,-46.7680394,16z/data=!4m5!3m4!1s0x94ce546d25a02a89:0x5183a95ce2ac1761!8m2!3d-23.6210208!4d-46.768079>

. Acesso 06.07.2016, às 12h32

Legenda	Localização	Anexo
IA	Rua Cesar Simões, nº 141	III
R1	Rua Cesar Simões, nº 73	IV – A
R2	Rua Antônio Nascimento, nº	IV – B
R3	Rua Antônio Nascimento, nº	IV - C

CALCULO DE AVALIAÇÃO

Anexo - VI

1 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 1.1 - Menor que 250m²
1.2 - De 250 a 300m²
1.3 - Acima de 300m²
1.4 - Superior a 2.000 m²

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				120

2 - FATOR TESTADA

- 2.1 - Menor que 5m
2.2 - De 5 a 10m
2.3 - De 11 a 15m
2.4 - Superior a 15m

X	X	X	X	030
				090
				100*
				120

3 - PROFUNDIDADE

- 3.1 - Menor que 25m
3.2 - De 25 a 30m
3.3 - Acima de 30m
3.4 - Superior a 60m

X	X	X	X	050
				100*
				110
				120

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
4.3 - De esquina
4.4 - Com 2 esquinas

X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

5 - NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Seco
5.2 - Alagadiço
5.3 - Brejoso
5.4 - Sujeito a enchentes

X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

6 - TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50m
6.1.2 - Superior a 0,50m
6.1.3 - Superior a 1,50m

				080
				070
				060

6.2 - Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
6.2.2 - Abaixo até 0,50m
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m
6.2.4 - Superior a 1,00m

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

6.3 - Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
6.3.3 - Superior a 1,50m

				110
				100
				090

7 - REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
7.2 - Há rede dentro de 100m
7.3 - Há rede entre 100 a 300m
7.4 - Há poço / cisterna
7.5 - Não há rede / poço

X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

8 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
8.2 - Há rede sem luz
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
8.4 - Não há rede próxima

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

9 - PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
9.2 - Paralelepípedo Bloquet
9.3 - Cascalho
9.4 - Terra

AI	R1	R2	R3	
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

10 - REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há em frente
10.2 - Há nos próximos 100m
10.3 - Há superior a 100m
10.4 - Não há

X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

11 - CALÇADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
11.2 - Existe em más condições
11.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

12 - REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
12.2 - Existe não disponível
12.3 - Não existe

X	X	X	X	100*
				090
				080

13 - TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
13.2 - Disponível à 100m
13.3 - Disponível à 400m
13.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

				100*
X	X	X	X	090
				080
				070

14 - LOCAL DO TERRENO

	IA	R1	R2	R3
14.1 - Nobre				
14.2 - Comercial				
14.3 - Classe Média	X	X	X	X
14.4 - Pobre				
14.5 - Ruim				

Pontuação

Ideal	1300
IA	1160
R1	1160
R2	1160
R3	1160

254
x

15	PADRÃO/CONST.			CONSERVAÇÃO	m ² Terreno	m ² Construção	Valor da Venda (R\$)	
	Baixo	Médio	Alto	TABELA DE ROSS - HEIDECKE				
IA		X		30-F (46,20)	97,90	88,32		
R1		X		30-C (21,50)	100,00	+/- 83,00	300.000,00	A
R2		X		30-C (21,50)	123,00	+/- 83,80	450.000,00	A
R3		X		30-D (26,00)	125,00	+/- 95,00	360.000,00	A
Valor médio do m2 do Terreno na Região					R\$ 1.000,00*			

*Informação obtida na Imobiliária CNS Imóveis - Senhor Cirilo Nogueira da Silva

16 - Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

PADRÃO		Valor M ²	FONTES	
Baixo	R\$		X	Revista Construção / Pini
Médio	R\$	1353,85		Jornal "O Estado de São Paulo"
Alto	R\$			Casa Dois Editora.

Respeitando o Padrão já identificado de cada imóvel, obtemos valores de Reprodução

Imóvel	PADRÃO m ²			m ² Construção x Custo	
	Baixo	Médio	Alto		
IA		1353,85		R\$ 119.572,03	B
R1		1353,85		R\$ 112.369,55	B
R2		1353,85		R\$ 113.452,63	B
R3		1170,07		R\$ 111.156,65	B

17 - Ajustes Depreciativos por Tempo de Construção e Identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox. construção	+ 30	+ 30	+ 30	+ 30
A Venda Imóvel Global		300.000,00	450.000,00	360.000,00
B Custo de Reposição	119.572,03	112.369,55	113.452,63	111.156,65
C Construção Depreciada	- (F) 46,20	- (D) 21,00	- (D) 21,50	- (D) 26,00
D Benfeitorias ajustadas	64.329,76	88.771,94	89.060,31	82.255,93
E Valor do Terreno		100.000,00	123.000,00	125.000,00
F Valor m2 do Terreno		1.000,00	1.000,00	1.000,00

255
X

Custos Unitários Pini de Edificações em São Paulo			
Mês de Referência: Maio/2016			
Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.053,36	1.189,90	863,46
Residencial médio (2)	1.546,64	810,87	735,77
Residencial popular (3)	1.170,07	622,53	547,54
Sobrado popular (11)	1.353,85	701,69	652,16
Prédio com elevador fino (4)	1.628,23	952,46	675,77
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.435,64	894,09	541,55
Prédio com elevador médio (10)	1.391,74	771,20	620,54
Prédio sem elevador médio (5)	1.587,04	760,06	826,98
Prédio sem elevador popular (6)	1.163,81	541,76	622,05
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.712,79	1.039,72	673,07
Prédio sem elevador médio (8)	1.708,76	914,44	794,33
Clinica Veterinária (14)	1.576,64	920,51	656,13
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.456,62	995,72	460,89

Fonte: Disponível em <http://tcpoweb.pini.com.br/IndiceCustoSel.aspx>. Acesso 06.07.16, às 20h00

CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações

Crítérios e Observações

O cálculo mensal dos Custos Unitários Pini de Edificações ocorre por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra. Ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais, mão de obra, equipamentos.

Estão aplicadas Taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho 129,34% – para as regiões de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo – e 127,95% para as demais regiões.

Não estão considerados itens que devem ser orçados conforme o projeto:

Taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas);

Projetos cópias, orçamentos, emolumentos, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais, ar-condicionado, aquecedores e paisagismo.

Na etapa de infraestrutura foram considerados somente os serviços referentes à execução de vigas baldramas, travamentos e blocos de apoio.

Para se estimar o preço de prédios, os custos devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas etc.).

As estimativas foram levantadas com base nos orçamentos de cada obra nas principais capitais brasileiras.

Tipos de construção e padrões de acabamento foram baseados nos Custos Unitários PINI de Edificações com as seguintes tipologias:

Residência térrea (250 m²), executada com alvenaria de tijolos cerâmico/comum, caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças), fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone e sobre concreto aparente (nesse projeto ocorre a substituição da cobertura convencional de telhas pela laje impermeabilizada);

Residência térrea padrão popular (63 m²), executada com alvenaria de blocos de concreto, vidros comuns em caixilhos de alumínio, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada e cobertura com telhas de fibrocimento;

Edifício residencial com 29 pavimentos (18.900 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos, vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens, piso das áreas comuns revestido com granilite, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore, fachada em argamassa pré-fabricada imitação Travertino, cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

Edifício residencial com quatro pavimentos (1.662,50 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, piso das áreas comuns revestidos com granilite, fachada com pastilhas de porcelana e cobertura com telhas de fibrocimento;

Edifício residencial de quatro pavimentos (638 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada, cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

256
x

Edifício comercial de 13 pavimentos (5.800 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos, vidros temperados em caixilhos de alumínio, fachada com pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente e cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;
Edifício comercial com três pavimentos (1.426 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos, caixilhos de ferro com pintura esmalte, fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas e cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;
Galpão industrial (1.553,50 m²), com setor administrativo acoplado, executado com fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento, piso de alta resistência.
Edifício Residencial de 19 pavimentos (7.373,66 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.
Sobrado Padrão Popular (79,40 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.
Prédio com elevador Padrão Médio Alto (13.478,64 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.
Clínica Veterinária (450 m²), executada com estrutura de concreto armado, fundações com broca de concreto, laje pré-fabricada convencional, janelas e portas de PVC, cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.
Período de Coleta: a cada 30 dias com pesquisa da PINI na última semana do mês de referência.
Preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos pesquisados nas capitais representativas mais próximas. Orçamentos de cada tipologia usam a base de dados do livro TCPO2003 (Editora PINI).

Período de Coleta: a cada 30 dias com pesquisa na última semana do mês de referência.

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal. 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil
 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 = Reformas de Grande Porte

1. Conceito

Dentro da metodologia escolhida, o conceito a ser adotado no tratamento para as informações obtidas será a MÉDIA entre os referenciais, através da Homogeneização dos Dados (abaixo);

Deve-se justificar a escolha, inclusive o expurgo de algum referencial, se for o caso.

2. Homogeneização dos dados

Conforme **Anexo VI**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético Imóvel Paradigma, assim se representam suas virtudes e seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação / 1300 = x%
IA		1160	89,23%
R ₁		1160	89,23%
R ₂		1160	89,23%
R ₃		1160	89,23%

Assim, temos que, a MÉDIA entre os referenciais é:

$$\% \text{ Representativa} = \frac{\%R_1 \cdot 89,23 + \%R_2 \cdot 89,23 + \%R_3 \cdot 89,23}{3} = 89,23\% \text{ Média}$$

$$\text{R\$}/\text{m}^2 \text{ da Terra} = \frac{\text{R\$}/\text{m}^2 R_1 \cdot 1.000,00 + \text{R\$}/\text{m}^2 R_2 \cdot 1.000,00 + \text{R\$}/\text{m}^2 R_3 \cdot 1.000,00}{3} = \text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2$$

Médio

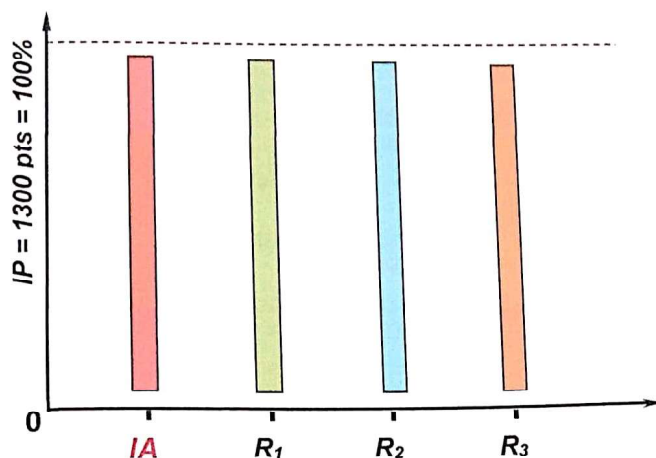
$$\text{Logo, o Imóvel Paradigma corresponde a: } \frac{\text{R\$ } 1.000,00/\text{m}^2 \text{ Médio}}{89,23\% \text{ Média}} = \text{R\$ } 1.120,69 (=100\%)$$

Se o IA representa 100,00% quando comparado ao hipotético Imóvel Paradigma, e se temos que os 100% deste paradigma é igual a R\$ 1.120,69, então, o valor do m² do Imóvel Avaliando (IA) é 100,00% da porcentagem total do Imóvel Paradigma (100%), ou seja:

R\$ 1.120,69 (valor do m² do IP) x 89,23 % (% Repres. do IA) = R\$ 999,99 m² do IA
Que multiplicado pela área total (97,90 m²) que o IA possui, nos fornece seu valor de terra, que é igual a R\$ 97.899,18 (noventa e sete mil e oitocentos e noventa e nove reais e dezoito centavos).

Finalmente, o valor do terreno, somado às benfeitorias já identificadas no Anexo VI – campo 17, devidamente ajustadas, no valor de R\$ 64.329,76, concluímos que o Imóvel Avaliando tem seu valor global aproximado de R\$ 162.228,94 (cento e sessenta e dois mil e duzentos e vinte oito reais e noventa e quatro centavos).

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



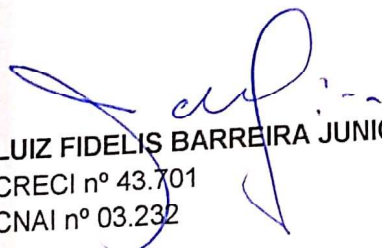
IP	=	100%
IA	=	89,23
R ₁	=	89,23
R ₂	=	89,23
R ₃	=	89,23

Conclusão

Em vistorias realizadas segundo a NBR nº 14.654 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do CRECI sob a Lei nº 6.530/78, que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, concluímos que o imóvel, objeto deste trabalho, tem seu valor global aproximado de **R\$ R\$ 162.228,94** (cento e sessenta e dois mil e duzentos e vinte oito reais e noventa e quatro centavos).

Trata-se de uma avaliação com embasamento comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação de até 10% (dez por centos) nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Taboão da Serra, 15 de julho de 2016.


LUIZ FIDELIS BARREIRA JUNIOR – Perito Avaliador
 CRECI nº 43.701
 CNAI nº 03.232

... Imprimir ...



**PREFEITURA DA CIDADE DE
TABOÃO DA SERRA**

**DECRETO MUNICIPAL Nº 046, DE 27/05/1985
Denominação de Via Pública.**

JOSÉ VICENTE BUSCARINI, PREFEITO MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º A atual Rua que liga a Estrada São Francisco à Avenida Marginal do Jardim São Matheus, localizada em área não loteada. Cadastrada como Rua Augusta, também conhecida como Rua Beatriz Augusta, fica denominada "RUA CESAR SIMÕES".

Art. 2º A seção competente da Prefeitura providenciará o emplantamento devido da Via Pública referida no artigo anterior deste Decreto.

Art. 3º As despesas decorrentes com a execução do presente Decreto, correrão por conta de verba própria do Orçamento do Exercício vigente.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, 27 de maio de 1985.

JOSÉ VICENTE BUSCARINI
Prefeito Municipal

*Registrado e publicado na Secretaria desta
Prefeitura, na data de 27 de maio de 1985.*

BENEDITO COMINO
Secretário de Gabinete

ISIPTU

CONAM

PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOAO DA SERRA
Setor de Lancamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios
Ficha Espelho - U S O I N T E R N O - A T I V O - EXERCICIO 2017
ata: 07/07/2016:14:21:11 99741 - VERA CRISTINA DE LIMA -

DADOS CADASTRAIS

movel: 0009987 Inscricao 3623264.53.49.1140.000004 Ult.Alteracao 14/06/2016

IDENTIFICACAO

proprietario : NELSON GABRIEL DE ASSIS / E OUTRO

CNPJ/CPF 675.098.948-91

RG 7.211.357

compromissario:

CNPJ/CPF

RG

concessionario:

CNPJ/CPF

RG

possuidor :

CNPJ/CPF

RG

LOCAL DO IMOVEL

logradouro : 24760 R. CESAR SIMOES

numero : 00141

complemento :

bairro/Cidade : AREA NAO LOTEADA TABOAO DA SERRA

steamento : 0022 AREA NAO LOTEADA

ladra : D Lote: 21

logradouro 2 : 0

numero :

ENDERECO DE CORRESPONDENCIA

endereco : 0 O MESMO NR. 00000

complemento :

bairro/Cidade/UF:

EP : 00000-000

CARACTERISTICAS DO TERRENO

	Fracao Ideal	0,0000	Area do Terreno	97,90
	Testadas		Logradouro	Vr.Venal Terreno
			24760	Vr.Venal Excesso
1)	3,20		0	
2)	0,00		0	
3)	0,00		0	
4)	0,00		0	

CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO

Area Edificada	88,32		
Ano Construcacao	1982		
Pontuacao	311,60	Vr.Venal Constr	58.741,45
		Vr.Venal Imovel	125.694,28