Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA - SP

Processo nº 0108349-56.2007.8.26.0001
Execução

CESAR CARLOS STEFANES, infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos autos do processo **"Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contrato",** requerido por **DIA BRASIL SOCIEDADE LTDA.**, em desfavor de **MARLENE VASCONCELOS VIEIRA**, tendo concluído seu laudo, vem, a seguir, respeitosamente a V. Exª, apresentar suas conclusões, substanciadas no laudo anexo.

O ***valor de venda do imóvel localizado à Avenida Edu Chaves nº 1.664;*** *parte do lote 13 da quadra 14****; Parque Edu Chaves, Jaçanã, 22º Subdistrito-Tucuruvi,*** *São Paulo,* ***matrícula nº 170.996*** do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na municipalidade de São Paulo sob número 066.110.0010-1, ***é de R$ 902.500,00 (novecentos e dois mil e quinhentos reais)****, válido* ***para*** *o mês de* ***JULHO*** *do ano* ***de 2.025.***

N. Termos,

P. E. Deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2.025.

Eng. Cesar Carlos Stefanes
Crea nº 060.163.910.0

Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 416, Página 1

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – SP

Processo nº 0108349-56.2007.8.26.0001
Execução

CESAR CARLOS STEFANES, infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos autos do processo **"Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contrato"**, requerido por **DIA BRASIL SOCIEDADE LTDA.**, em desfavor de **MARLENE VASCONCELOS VIEIRA**, em atenção a honrosa nomeação e determinação desse D. Juízo, à folha 702 dos autos, tendo procedido vistoria, diligências, estudos, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente a V. Exª, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

Laudo de AvAliAção

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 416, Página 2

ÍNDICE

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - folha 03

II. VISTORIA E FOTOS - folha 04

III. AVALIAÇÃO - folha 33

IV. CONCLUSÃO - folha 41

V. ENCERRAMENTO - folha 42

ANEXOS

ANEXO I. Elementos para Método Involutivo

ANEXO II. Croqui do Imóvel Objeto

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário foi honrado pela Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara da Cível do Fórum Regional I – Santana, São Paulo, Drª Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, à folha 550 dos autos, como perito, para proceder à avaliação dos imóveis descritos a seguir:

> **Um prédio e seu respectivo terreno situados na Avenida Edu Chaves nº 1.664, parte do lote 13 da quadra 14, no lugar** denominado Parque Edu Chaves, bairro do Jaçanã, no – 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 5,00 metros de frente para a referida avenida, por 31,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, fechando nos fundos com 5,00 metros, encerrando a área de 155,00 metros quadrados.
>
> Matrícula 170.996 – 15º O.R.I./SP
> Contribuinte Municipal 066.110.0010-1

Pelas partes, não houve a indicação de assistentes técnicos para o acompanhamento dos trabalhos e nem foram formulados quesitos.

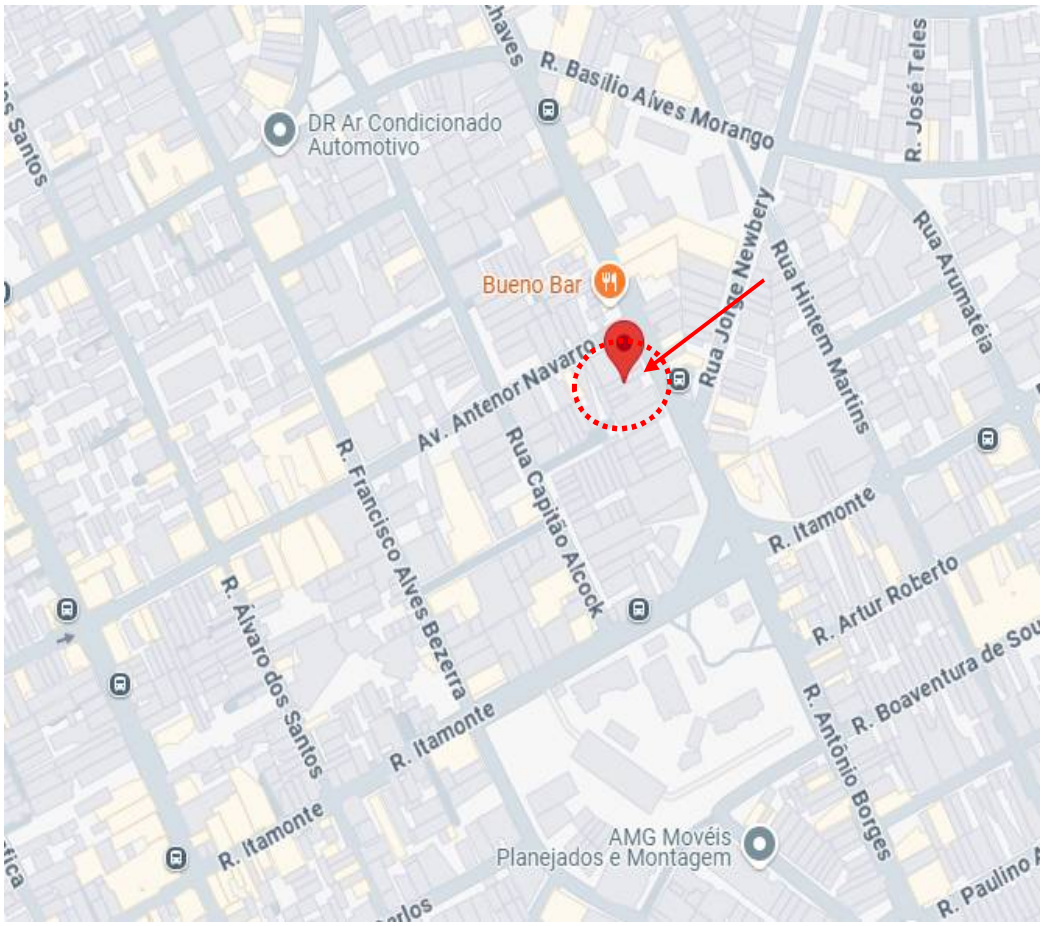
Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 416, Página 4

II. V I S T O R I A E F O T O S

As vistorias foram agendadas e realizadas no dia 03/07/2025, com início às 9:30 e 14:00 horas, tendo o signatário, em atenção às determinações legais, informado ao Juízo e partes através de petição nos autos, devidamente publicada.

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto situa-se à Avenida Edu Chaves, 1664, Parque Edu Chaves, Jaçanã, 22° Subdistrito, São Paulo, na quadra complementada pela Rua Itamonte, Rua Capitão Alcook e Avenida Antenor Navarro. Veja croqui a seguir:

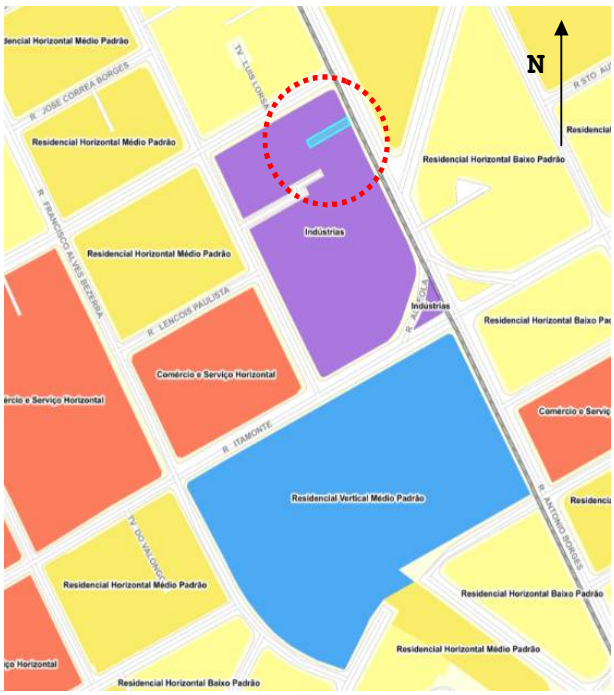


2.1.1 – Descrição do Local

A Avenida Edu Chaves, na porção onde de localiza o imóvel, é asfaltada, plana, com leito carroçável aproximado de 11,00 metros, calçadas de 2,50 metros de ambos os lados. Observamos via com imóveis destinados a uso industrial, comercial e residencial de padrão médio e inferiores, e em processo de verticalização. Conta com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, internet. Observamos condução coletiva na avenida e comercio de características diversas nas imediações.

2.1.2 – Zoneamento

O **zoneamento local**, segundo a Lei nº 16.402 de 23/03/2016, nos reporta a uma **Zona de Centralidade (Zona ZC)**, conforme abaixo:



Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano
Fechar painel

Atributo	Valor
Setor	066
Quadra	110
Lote	0010
Situação	ATIVO
Dígito SQL	0
Condomínio	00
Nome do Logradouro	AV EDU CHAVES
Número da Porta	1664
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	160
Área construída	134

1 de 1

PREFEITURA DE SÃO PAULO | GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV EDU CHAVES,1664	SQL: 066.110.0010-0

ZONEAMENTO			
Sigla	**Descrição**	**Perímetro**	**Legislação**
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
Mestre	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 faça consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

Para lotes em ZEPEC também consulte:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	**Valentia**
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metrôs)	48
RECURSO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	N / D

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	**Nota**
ZC	(a)Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i)A retirada frontal será facultativa quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j)Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições previstas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m)Para áreas contidas nos parâmetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar as disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se aplica

2.1.3 - Valor Venal

O imóvel tem cadastro na municipalidade de São Paulo nº. **066.110.0010-0;** tendo **valor unitário de terreno** de **R$ 928,00 por metro quadrado** e **valor venal** de **R$ 244.156,00;** válidos para janeiro de 2025, conforme **Certidão de Dados Cadastrais** a seguir:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 066.110.0010-0

Local do Imóvel:
AV EDU CHAVES, 1664
CEP 02229-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV EDU CHAVES, 1664
CEP 02229-001

Contribuinte(s):
CPF 166.264.638-02 MARLENE VASCONCELOS VIEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Area incorporada (m²):	160	Testada (m):	5,00
Area não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Area total (m²):	160		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	134	Padrão da construção:	1-C
Area ocupada pela construção (m²):	94	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	928,00
- da construção:	2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	148.480,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	95.676,00
Base de cálculo do IPTU:	244.156,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 07/07/2025
Número do Documento: 2.2025.002695465-1
Solicitante: CESAR CARLOS STEFANES (CPF 010.776.958-10)

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 416, Página 8

2.2 – TERRENO

O terreno é regular, aparentemente seco e firme, situado em meio de quadra, plano, possuindo, segundo a matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, testada de 5,00 metros e profundidade de 31,00 metros, encerrando área de 155,0053m^2. Segundo o cadastro da municipalidade, o terreno objeto tem área de 160,00 metros quadrados e testada de 5,00 metros; reportando-nos a uma profundidade equivalente de 32,00 metros.

2.3 – BENFEITORIAS

Observamos imóvel; sobrado destinado a uso misto (comercial/residencial), acostado à divisa esquerda do terreno, para quem da rua olha, apresentando área coberta por laje na área de recuo frontal; após, na porção frontal do piso térreo, duas dependências, hall, banheiro e escada ao piso superior; comunicando duas salas, terraço e banheiro. Após, na parede de fundos, porta comunicando a um corredor, com escada ao piso inferior lateralmente à esquerda e, após, dois dormitórios e banheiro. No piso inferior, fundos, temos copa, cozinha, banheiro, lavanderia, despensa, área de serviço e, junto à divisa direita do terreno, áreas descobertas. Segundo o cadastro na municipalidade de São Paulo, o imóvel possui a área total construída de 134,00 metros quadrados; área essa, inferior à constatado no local durante a vistoria, que é da ordem de 250,00 metros quadrados. O imóvel se apresenta conforme descrito abaixo:

Área coberta frontal – Possui piso cerâmico decorado, rodapé como o piso, paredes e teto a látex sobre massa fina. Observamos empolamento da massa de revestimento em paredes e teto, denotando infiltrações.

Área coberta lateral e áreas descobertas – Possuem piso, rodapé e paredes a látex sobre massa única.

Recepção – Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) na cor cinza, rodapé como o piso, paredes a látex sobre massa texturizada e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida. Observamos porta metálica com vigia e caixilho "de correr" em alumínio anodizado marrom.

Hall – Possui piso, paredes e teto como a recepção. Observamos comunicação com escada ao piso superior, com pisos espelho e rodapé em granito, lavabo; tendo pia lavatório na dependência; e porta em madeira envernizada comunicando ao consultório.

Lavabo – Possui piso como a recepção, paredes revestidas por azulejos decorados e teto inclinado com rodateto.

Consultório – Possui piso em granito amêndoa, rodapé como o piso, paredes e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida. Observamos caixilho "de correr" em alumínio anodizado marrom e mancha devido a infiltração no teto.

Piso superior – frente

Sala de Jantar – Possui piso laminado de madeira, paredes e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida. Observamos porta em madeira envernizada na parede de fundos, comunicando corredor, término da escada frontal e comunicação com sala de estar na porção frontal. Observamos ainda, piso com revestimento danificado e paredes com manchas devidas a infiltrações, demandando substituição, reparos e conservação.

Sala de estar – Possui piso, paredes e teto como a sala de jantar. Observamos porta de acesso ao terraço frontal e comunicação com um banheiro.

Banheiro – Possui piso em porcelanato polido, rodapé como o piso, paredes a látex sobre massa corrida e teto em forro de gesso com tabica e treliça para iluminação através de domos no teto. Observamos bacia com válvula de descarga, pia com tampo em mármore travertino, sem gabinete em fórmica e ausência de caixilho, demandando o forro de gesso, reparos e conservação.

Terraço – Possui piso e rodapé cerâmico como a garagem, muros a látex sobre massa única e fechamento frontal por balaústres em concreto. Observamos manchas no rejuntamento de piso e rodapé, denotando a ocorrência de infiltrações à laje da garagem.

Piso superior – fundos

Corredor lateral – Possui piso laminado de madeira, rodapé em madeira, paredes e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida, uma parede em textura. Observamos término de escada que acessa dependência de fundos do piso inferior e duas portas em madeira envernizada, acessando dois dormitórios.

Dormitórios – Em número de dois, possuem piso laminado de madeira, rodapé em madeira, paredes e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida. Observamos janela em alumínio anodizado marrom, com veneziana e comunicação direta com um banheiro.

Banheiro – Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) em tons da cor bege, paredes revestidas por azulejos em tons da cor bege com faixa decorativa em relevo na cor branca e área de banho com parcial fechamento em alvenaria revestida. Observamos duas portas envernizadas em nas extremidades, comunicando a ambos os dormitórios, bacia com válvula de descarga, pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica, caixilho basculante em alumínio anodizado marrom e teto com o revestimento danificado, demandando reparos e conservação.

Piso inferior – fundos

Hall escada – Possui piso em granito amêndoa, rodapé como o piso, escada com piso espelho e rodapé em granito amêndoa e paredes a látex sobre massa corrida.

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 416, Página 12

Copa – Possui piso cerâmico, paredes revestidas por azulejos brancos até o teto e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida. Observamos armários em fórmica na cor branca e comunicação com a cozinha e corredor.

Cozinha – Possui piso, paredes e teto como a copa. Observamos caixilho "de correr" em alumínio anodizado na cor marrom e pia com tampo em granito sobre gabinete em fórmica.

Banheiro – Possui piso cerâmico 30 x 30 (cm) em tons da cor bege, paredes revestidas por azulejos até o teto e teto com rodateto a látex sobre massa corrida. Observamos pia lavatório em louça, com coluna, na cor branca, bacia com válvula de descarga, caixilho basculante em alumínio anodizado marrom e blocos de vidro para iluminação.

Lavanderia – Possui piso, paredes e teto como a copa. Observamos tanque para roupas em louça, médio com coluna, porta encaixilhada em alumínio anodizado natural, emoldurada por vitrôs basculantes em ambos os lados.

Despensa – Possui piso e teto como a lavanderia, paredes com prateleiras de madeira.

Área de serviço – Existente sob a projeção da laje do piso superior, com frente para o corredor lateral, fundos, divisando com o banheiro, possui acabamento assemelhado ao do corredor e fachada.

2.3.1 – FOTOS

Para melhor demonstrar ao Juízo o imóvel o signatário colheu as fotos a seguir:

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0



Foto 01) Vista da Avenida Edu Chaves, em direção à Rua Itamonte. Observar via plana, asfaltada, de bom gabarito, com calçadas amplas e arborizadas.



Foto 02) Outra vista da Rua Avenida Edu Chaves, agora em sentido oposto. Observar ocupação majoritariamente horizontal, com imóveis destinados a uso residencial, comercial e industrial.



Foto 03) Vista da testada e fachada do imóvel objeto, localizado à Avenida Edu Chaves, 1.664. Observar sobrado com dois pavimentos, acostado no piso superior às divisas laterais, com garagem na área de recuo frontal e terraço superior.



Foto 04) Vista da garagem. Observar cobertura em laje, com infiltrações, corredor à direita, porta e gradil metálico.



Foto 05) Vista da recepção do consultório. Observamos piso e rodapé cerâmico, paredes texturizadas, teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida, caixilho "de correr" em alumínio anodizado marrom, porta metálica com vigia em vidro.



Foto 06) Outra vista da recepção, agora em direção ao hall de distribuição. Observar acabamento e conservação.

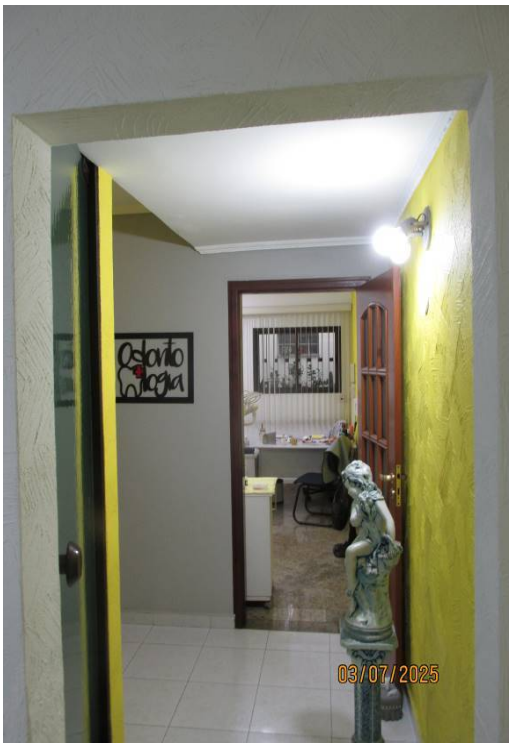


Foto 07) Vista do hall de ligação em direção ao consultório. Observar acabamento de piso e paredes, porta e batente envernizados e forro de gesso.

Foto 08) Outra vista do hall, agora visando a escada ao piso superior e átrio do lavabo, com pia lavatório em louça sem coluna.

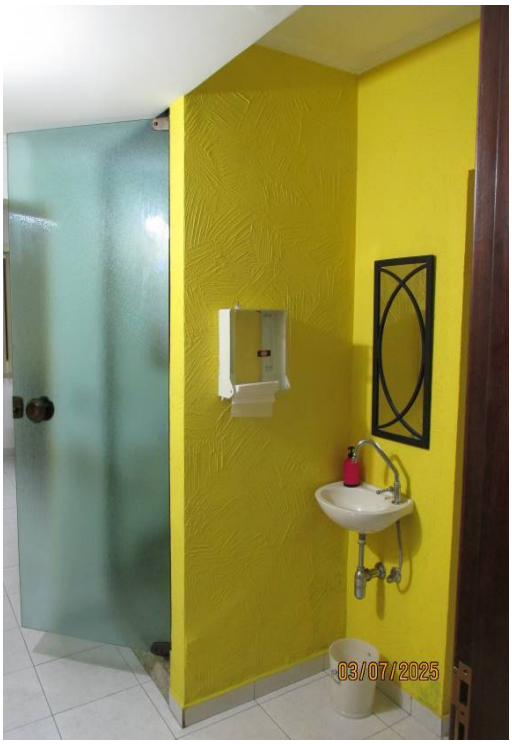




Foto 09) Vista da escada ao piso superior, com piso, rodapé e espelho em granito e porta de vidro temperado no acesso.

Foto 10) Vista do interior do lavabo, sob a escada ao piso superior. Observar acabamento de piso, paredes e teto, com rodateto, em elevação da esquerda para a direita.



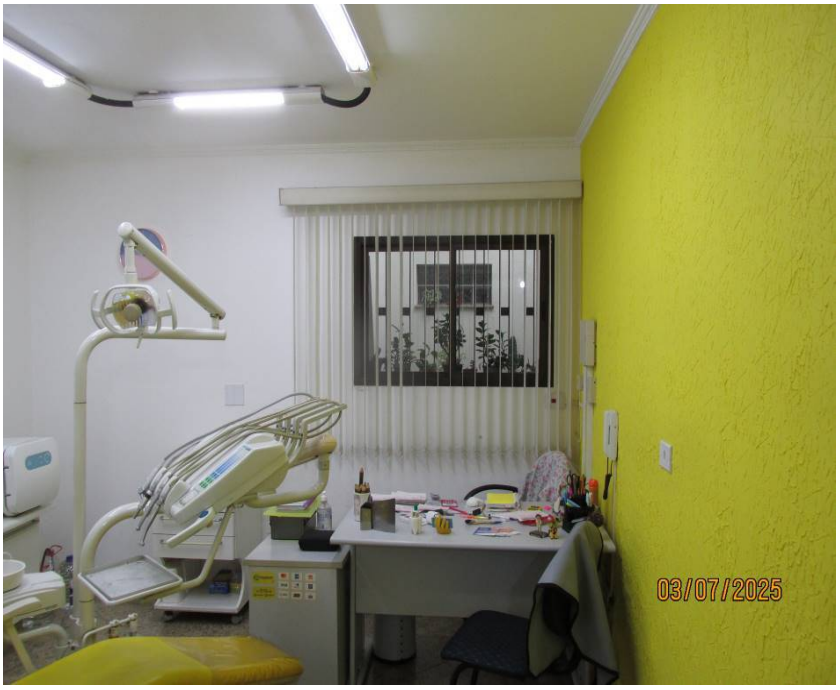


Foto 11) Vista da sala de fundos, destinada a consultório. Observar acabamento de piso, paredes e teto e caixilho "de correr" em alumínio anodizado marrom.

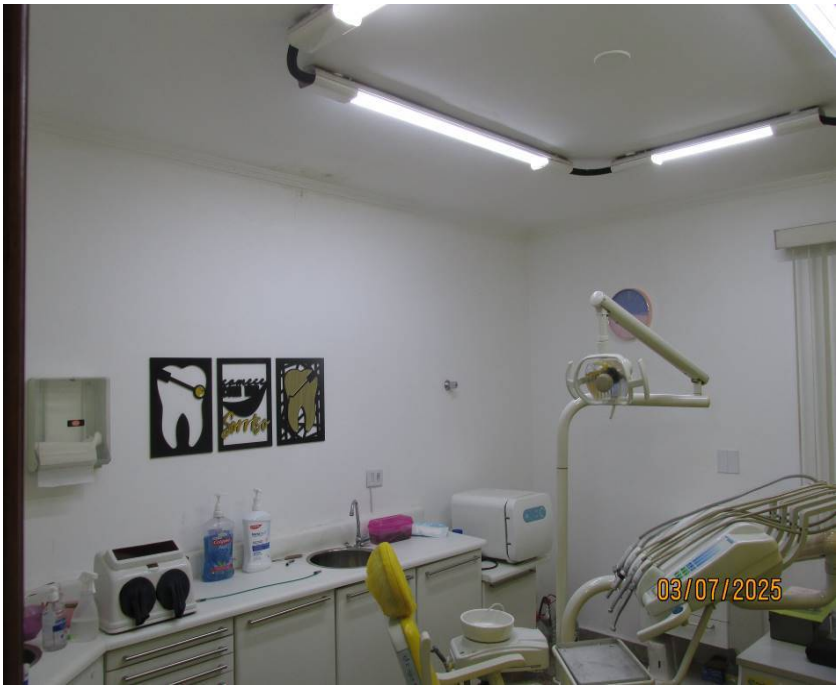


Foto 12) Outra vista da dependência, agora com ênfase para o balcão na parede lateral.

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

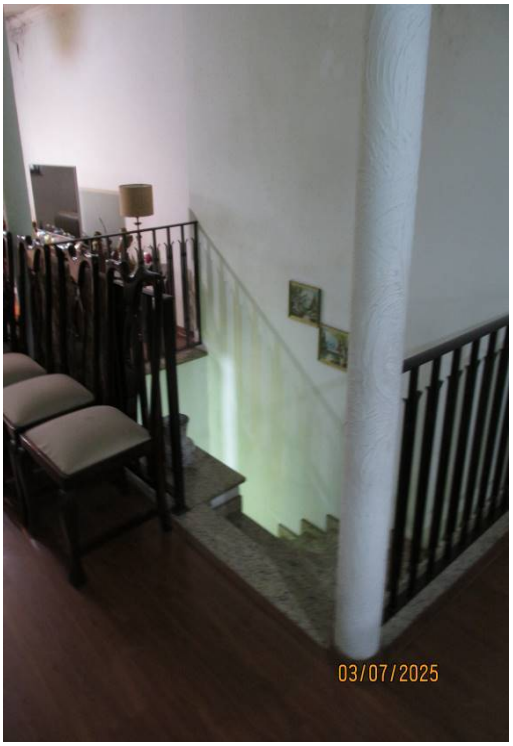


Foto 13) Vista do término da escada no piso superior. Observar soleiras em granito e guarda corpos em alumínio anodizado marrom.



Foto 14) Vista da sala na porção frontal do piso superior. Observar acabamento de piso, paredes e teto, porta e caixilhos em alumínio anodizado na cor marrom e comunicação com o terraço sobre a garagem.

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0



Foto 15) Vista do terraço frontal. Observar piso em peças cerâmicas de época e rodapé com manchas devidas a umidade nas áreas de rejuntes, indicativo de pontos de infiltrações.



Foto 16) Outra vista da porção frontal da sala, agora visando a parede de divisa à direita e banheiro. Observar manchas devidas infiltrações a partir da cobertura ou calhas.

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 1



Foto 17) Vista do interior do banheiro. Observar acabamento, pia em mármore travertino, sem gabinete e ventilação e iluminação a partir de forro de gesso (sem vidro) e domos no teto.

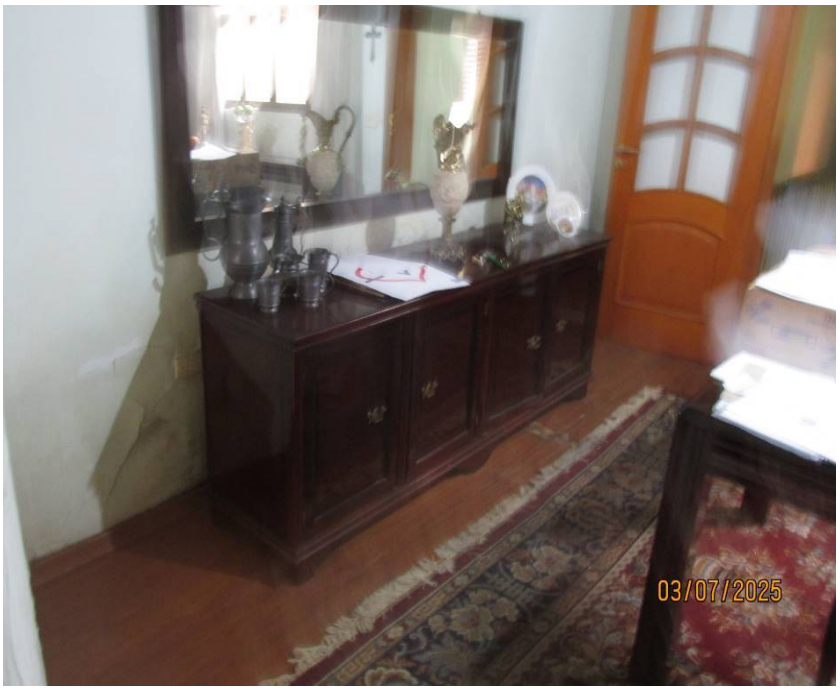


Foto 18) Vista da sala após a escada. Observar manchas em parede devidas à umidade e piso laminado danificado, demandando substituição.

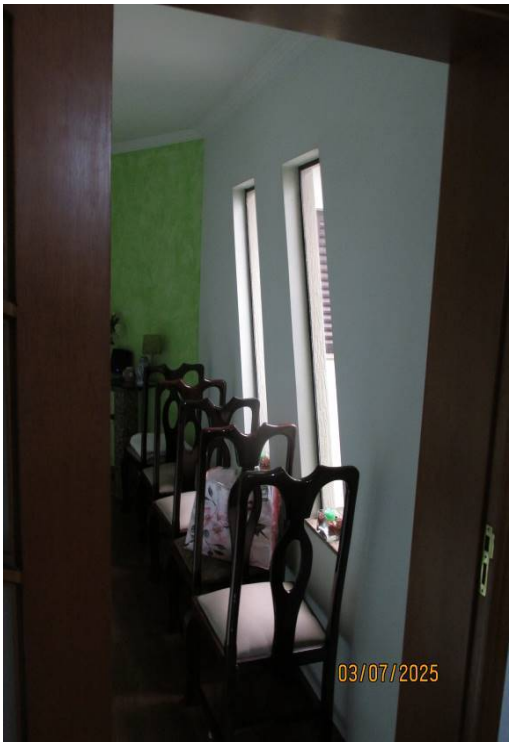
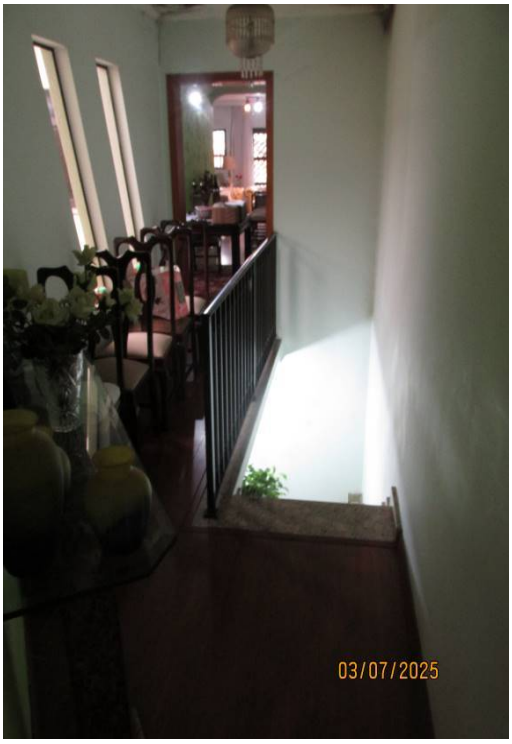


Foto 19) Vista do acesso ao corredor na porção de fundos do imóvel, que se dá por porta na parede de fundos da sala de jantar. Observar acabamento de piso, parede e teto.

Foto 20) Outra vista do referido corredor, agora em foto colhida na sua porção final e em sentido oposto. Observar outra escada ao piso inferior; esta, comunicando dependências na porção de fundos do terreno.



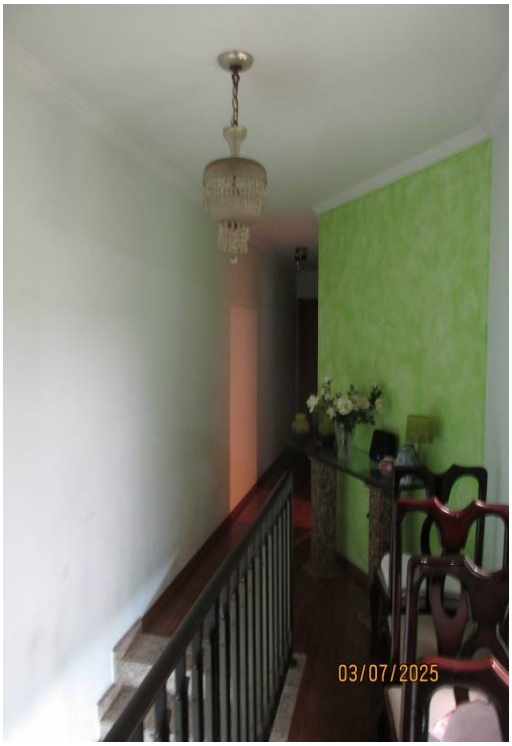


Foto 21) Outra vista do corredor, agora visando sua porção complementar, acessando a 2 dormitórios e banheiro.

Foto 22) Vista do primeiro dormitório, de menor dimensão. Observar janela em alumínio anodizado marrom, piso laminado, paredes e teto, com rodateto, a látex sobre massa corrida.

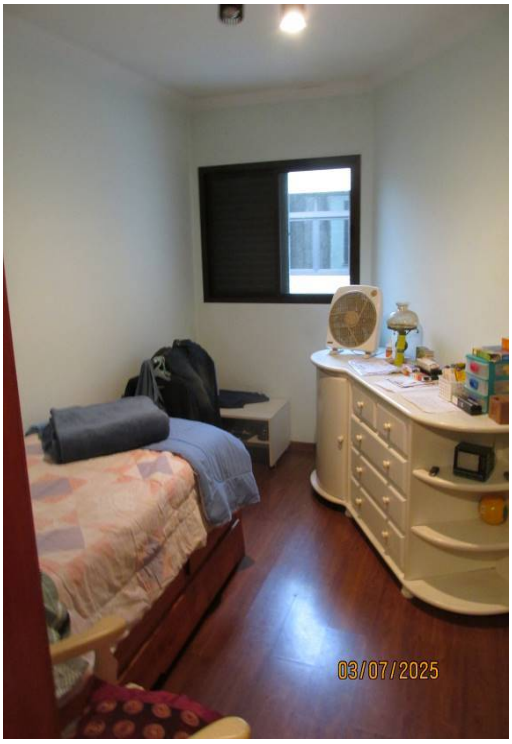




Foto 23) Vista do banheiro, existente entre os dormitórios e tendo duas portas de acesso. Observar piso e paredes em peças cerâmicas, bacia com válvula de descarga e pia lavatório com gabinete em madeira.

Foto 24) Outra vista do banheiro, agora visando a área de banho. Observar acabamento e caixilho basculante em alumínio anodizado marrom.

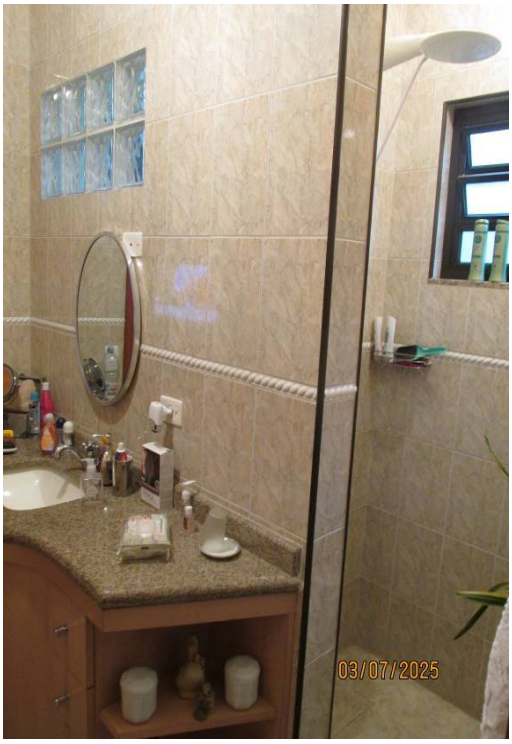




Foto 25) Outra vista do banheiro, agora visando o teto da dependência. Observar necessidade de manutenção e manchas devidas a infiltrações.



Foto 26) Vista do dormitório de fundos. Observar acabamento de paredes e teto, caixilho em alumínio anodizado marrom e comunicação com o banheiro.

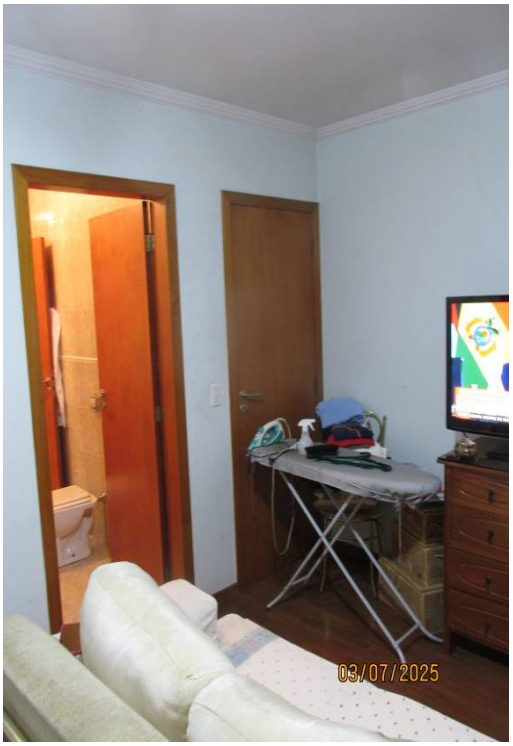


Foto 27) Outra vista do dormitório, agora visando a porta que se comunica com o corredor, lateralmente á direita da porta do banheiro.

Foto 28) Vista da porção final da escada ao piso inferior, com hall comunicando com a copa do imóvel.





Foto 29) Outra vista como a anterior, agora em foto que permite melhor visualização da copa e, à esquerda, a cozinha. Observar acabamento de parede e porta envernizada.



Foto 30) Vista da cozinha. Observar pia com tampo em granito amêndoa sobre gabinete em fórmica, piso cerâmico, paredes revestidas por azulejos e teto com rodateto a látex sobre massa corrida.



Foto 31) Outra vista da copa, agora visando o corredor de acesso ao banheiro e lavanderia. Observar acabamento e boa conservação.

Foto 32) Outra vista do corredor, agora sendo visível parte da lavanderia e, à direita a porta de acesso ao banheiro.





Foto 33) Vista do banheiro. Observar acabamento de piso e paredes, elementos vítreos para iluminação e pia em louça com coluna.

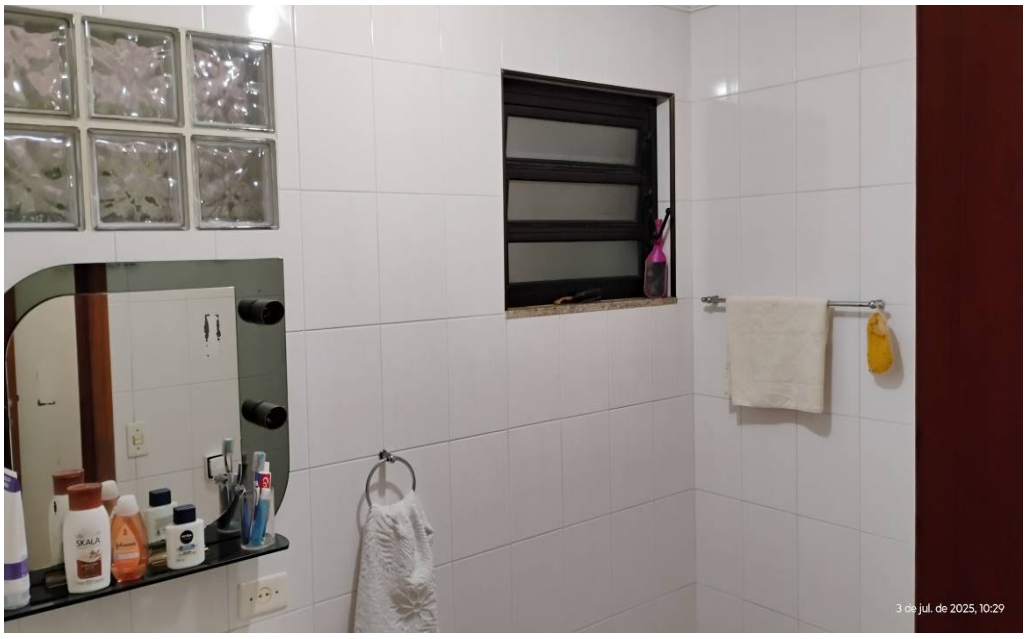


Foto 34) Outra vista do banheiro. Observar paredes revestidas por azulejos e caixilho basculante em alumínio anodizado marrom.



Foto 35) Outra vista do banheiro, agora visando a área de banho, sem box e a bacia com válvula de descarga.

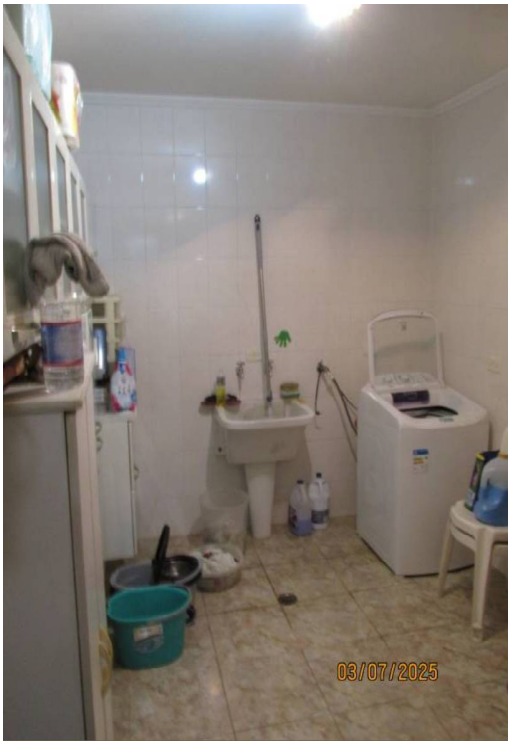


Foto 36) Vista da lavanderia. Observar acabamento de piso, paredes e teto e tanque em louça com coluna de tamanho médio.



Foto 37) Outra vista da lavanderia, agora em direção a comunicação com o corredor. Observar paredes revestidas por azulejos e porta enverniza-da.



Foto 38) Outra vista da lavanderia, agora na porção que acessa o corredor lateral. Observar paredes com parcial fechamento em caixilho bas-culante e porta em alumínio anodizado marrom.

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 12



Foto 39) Vista do corredor existente na área de recuo lateral, tendo, à direita, área com pia em granito. Observar acabamento de piso, rodapé, muros e paredes.

2.2.2 – PADRÃO, IDADE APARENTE E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias, na ótica do signatário, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017", do IBAPE-SP; pertencem à *Classe 1* – ***Residencial***, *Grupo 1.2*– ***Casa***, *Padrão 1.2.5*– ***Padrão Médio***, sendo balizada pelo **valor médio** do intervalo, apresentando-se em **estado de conservação que demanda reparos simples a importantes**, referência **"f"** segundo Ross Heidecke. Possui **idade real aproximada de 50 anos** e, na ótica do signatário, **idade aparente da ordem de 25 anos**, tendo em vista reforma e ampliações procedidas.

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 13

III. A V A L I A Ç Ã O

No presente trabalho são adotadas as definições constantes da NBR 14.653, partes 1 e 2, e, no que não conflitarem, as do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS do IBAPE/SP; além de estudos e trabalhos de uso consagrado no processo avaliatório.

3.1 – A NBR-14.653/2, item 8.1.1, define a metodologia aplicável à função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

3.2 – Ainda da referida Norma, no item "9", o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão de seu trabalho. Este trabalho visa alcançar, *no mínimo, grau II no trabalho avaliativo*, devendo atender aos seguintes requisitos:

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

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

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 14

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa;

b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

3.3 – Também, segundo a Norma, é possível proceder a AVALIAÇÃO de imóveis através de métodos diretos ou indiretos, utilizando-se da inferência estatística ou tratamento de fatores.

3.3.1 – Método Comparativo Direto

Método direto que define o valor do imóvel avaliando de forma imediata, através da comparação com elementos assemelhados, constituindo-se método básico. Tal método não será o balizador deste trabalho, pois não foi possível obter elementos de pesquisa válidos, em número suficiente segundo a Norma, que possibilitassem sua segura utilização.

3.3.2 – Método Indireto – Involutivo/Evolutivo

Procede-se a avaliação através do método Evolutivo, utilizando-se o custo unitário básico, padrão construtivo (ou BDI), fatores e paradigma, visando alcançar, no mínimo, grau II no trabalho avaliativo.

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 15

1) Coletam-se imóveis no setor onde se situa o imóvel avaliando e lindeiros, de mesmas características do setor do imóvel objeto.

2) Para imóveis, terrenos nus ou com benfeitorias não negociados, procedemos a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de oferta, a fim de se compensar a elasticidade de natural negociação.

3) O valor unitário de terreno será obtido pelo Método Involutivo, a partir da comparação de outros lotes disponíveis no mercado, subtraídas suas benfeitorias, sendo homogeneizados, com base Planta Genérica de valores da municipalidade de São Paulo.

A homogeneização é obtida através do tratamento por fatores; da elasticidade de preços, localização e data da oferta, adotando como índice de atualização o INPC/IBGE, também utilizado como balizador na tabela de atualização de valores do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Por existirem parâmetros específicos para a parcela referente ao capital terreno e para a parcela afeita ao capital-benfeitoria, assumiremos a existência de dois componentes principais no preço; terreno e construção; cuidando para que parâmetros específicos tenham efeito sobre as parcelas de valores as quais são pertinentes.

Parcela terreno: Para a parcela afeita ao terreno, consideraremos balizadores: a transposição (índice fiscal e posição na quadra), o aproveitamento, testada, profundidade, etc.

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 16

Parcela benfeitoria: Para a parcela correspondente as benfeitorias, consideraremos como balizadores: a idade aparente, o estado de conservação e o padrão construtivo. As benfeitorias serão apropriadas segundo estabelece o estudo *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2.017"*, concebido nos moldes do Estudo Edificações – Valores de Venda 1.987, elaborado pela comissão de peritos nomeados pelo provimento nº 02/86 dos MM Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, e suas recentes adequações.

3.4 – AVALIAÇÃO

O valor do CUB-SP (R_8N), sem desoneração, para o mês de JULHO de 2.025 é de R$2.085,95, mês do laudo.

Atendendo ao constante na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos – 2011, publicada pelo IBAPE-SP, consideraremos, frente de referência de 10 metros, expoente do fator frente "f" igual a 0,20 e expoente do fator profundidade "p" igual a 0,50; profundidade entre 25 a 40 metros, área referencial do lote de 250m^2, intervalo característico de áreas entre 200 – 500 m^2 e fator de esquina igual a um; tratando-se da 2ª **Zona Residencial Horizontal Médio** da referida Norma. Os fatores referentes à testada e profundidade serão aplicados conforme a seguir:

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 17

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2\ P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a ½ P_{mi} adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/ [(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] . (P_{ma}/P_e)^p\}]$$

- Para P_e superior a 3 P_{ma}, adota-se na fórmula acima $P_e = 3\ P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

3.4.1 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

a) Valor do terreno

Segundo os valores obtidos no ANEXO I, com cálculos em planilha EXCEL elaborada pelo signatário, temos que o valor unitário de terreno é:

Média saneada = R$ 1.614,32/m²

(com 06 elementos válidos e desvio padrão R$ 368,47)

O valor do terreno será dado pela fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_a \times F_t$$

onde:

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 18

Frente = 5,00m
Prof. equivalente = 32,00m
Área do terreno (A_t) = 160,00m^2
Valor unitário (V_u) = R$ 1.614,32

C_t = Coef. devido a testada = $(5,00/10,00)^{0,20}$ = 0,871

C_p = Coef. devido a profundidade = 1,00

F_t = Fator devido à topografia = 1,00 – plano

Portanto, valor do terreno:

V_t = 160,00m^2 x R$ 1.614,32 x 0,871 x 1,00

V_t = R$ 224.971,64

b) Valor das benfeitorias – Área = 250,00m^2

Padrão construtivo "CASA PADRÃO MÉDIO", balizada pelo valor médio do intervalo = 2,154 x R_8–N

Depreciação pelo obsoletismo e conservação

F_{oc} = R + K * (1–R), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na tabela 2

Vida referencial = 70 anos
Valor residual = 20%
Idade aparente = 25 anos
Estado de conservação "f" – Reparos simples a importantes

F_{oc} = (0,20 + 0,5040 * (1 – 0,20))
F_{oc} = 0,6032

V_b = 2,154 x R8–N x F_{oc} x A
V_b = 2,154 x R$ 2.085,95 x 0,6032 x 250,00m^2

V_b = R$ 677.564,95

Portanto, valor do imóvel:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (224.971,64 + 677.564,95)$$

$$V_i = R\$\ 902.536,59$$

De modo arredondado,

V_i = R$ 902.500,00
(novecentos e dois mil e quinhentos),
para o mês de JULHO do ano de 2.025.

3.4.2 – Demonstrativo Sintético de Elementos

DEMONSTRATIVO SINTÉTICO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Endereço	Valor	Área de terreno	Área Construída	Padrão/Conserv	Valor unitário
Av. Edu Chaves, 1367	R$ 520.000,00	132,00	120,00	Médio "d"	R$ 1.920,52
Av. Edu Chaves, 1505	R$ 595.000,00	190,00	0,00	Não há	R$ 2.910,86
Av. Edu Chaves, 1670	R$ 1.199.000,00	310,00	187,00	Médio - "d"	R$ 1.860,50
Av. Edu Chaves, 1621	R$ 585.000,00	165,00	165,00	Médio - "f"	R$ 1.423,22
Rua Antonio Borges, 241	R$ 480.000,00	125,00	244,00	Casa Simples "f"	R$ 1.179,31
Av. Edu Chaves, 1342	R$ 865.000,00	126,00	150,00	Casa média "c"	R$ 2.035,92
Av. Edu Chaves, 1631	R$ 750.000,00	189,00	370,00	Escr. Simples s/e "f"	R$ 1.266,47

3.4.3 – Grau de fundamentação e precisão

Descrição	Grau obtido	Pontuação
Caracterização do avaliando	Completo – III	3
Quant. de elem. utilizados	6 elementos – II	2
Identificação elementos	Caract. + foto – II	2
Intervalo admissível entre	de 0,73 a 1,26	2

TOTAL – 09 PONTOS

3.4.4 – Croqui da Localização dos Elementos



Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 21

IV. C O N C L U S Ã O

Diante do que foi apurado em vistoria, após a realização dos cálculos necessários, previstos nas Normas de Avaliações, concluímos que o ***valor de venda do imóvel localizado à Avenida Edu Chaves nº 1.664;*** *parte do lote 13 da quadra 14;* ***Parque Edu Chaves, Jaçanã, 22º Subdistrito-Tucuruvi,*** *São Paulo,* ***matrícula nº 170.996,*** do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na municipalidade de São Paulo sob número 066.110.0010-1, ***é de R$ 902.500,00 (novecentos e dois mil e quinhentos reais),*** *válido* ***para*** *o mês de* ***JULHO*** *do ano* ***de 2.025.***

Processo 0108349-56.2007.8.26.0001/SP, Evento 294, LAUDO / 417, Página 22

V. E N C E R R A M E N T O

Este trabalho possui 42 (quarenta e duas) folhas, todas escritas no anverso, numeradas, sendo que esta última segue datada e assinada. Possui ainda 02 (dois) anexos.

O signatário agradece ao MM Juiz a honrosa nomeação e se coloca a disposição, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões sobre o trabalho produzido.

São Paulo, 18 de julho 2.025.

Cesar Carlos Stefanes
Engenheiro civil – Crea. nº 060.163.910.0
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

A N E X O I

ELEMENTOS PARA MÉTODO INVOLUTIVO

Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS PARA COMPARATIVO HOMOGEINIZAÇÃO E CÁLCULO DAS MÉDIAS, ARITIMÉTICA E SANEADA DOS ELEMENTOS

O valor das benfeitorias será apropriado pela fórmula:
Vb = fp * R8N * foc * Ac * fr * fo; onde:
fp = fator devido ao padrão construtivo
R8N = Valor unitário padrão
Foc = depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação. Fórmula:
Foc = R + K * (1 - R); onde:
i = coeficiente residual correspondente ao padrão
K = coeficiente de R/H, encontrado na tabela
Ac = área construída
fr = fator de reforma (adotado)
fo = fator de obsolescência (adotado)

O valor unitário de terreno será obtido pela fórmula:
$Vut = (Cp)^{p} * (Fr/Fp)^{f} * Fe * Ft * (Vv - Vb) / At$; onde:
$Cp = (Pmi/Pe)^{p}$ ou Cp = Pe/Pma ou P = 1; conforme o caso (NORMA)
$Cp = (Pma/Pe) + \{[1-(Pma/Pe)]*(Pma/Pe)^{p}\}$ ==> se profundidade equivalente superior a máxima e até 3X da máxima (Pma <=3Pma)
Pe = profundidade equivalente do elemento amostral
Pma e Pmi = profundidades de referência paradigma
Fr = testada de referência paradigma
Fp = testada do elemento amostral
Fe = Fator devido a várias frentes ou esquina
Ft = fator devido a topografia do elemento amostral
Vv = valor de venda do elemento (caso oferta, menos 10%)
Vb = valor das benfeitorias
At = Área do terreno (amostra)

O valor unitário homogeneizado será dado pela fórmula:
Vuh = Vut * Ifa/Ife; onde:
Vut = valor unitário do elemento amostral
Ifa = índice fiscal do elemento avaliando
Ife = índice fiscal do elemento amostral

Dados Complementares			
2ª Zona IBAPE/SP	f=0,20 - p= 0,50	Fr (m) =	10
CUB(R8-N)-jul/25	R$2.085,95	Pmi (m) =	25
IFA avaliando - 22	R$808,00	Pma (m) =	40

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 1			
Endereço	Av. Edu Chaves, 1367		
		Setor - Quadra - Lote	**066.072.0054**
		Benfeitorias - Sobrado com 2 dorms., 2 banheiros, demais deps., 2 vagas .	
		Contato - CASA NOVA Imóveis - 2971 7900	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	120,00	Padrão construtivo	Médio "d"
Área Terreno	132,00	Idade aparente (anos)	50
Preço atualizado	R$520.000,00	Fp - Testada (m)	5,30
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	25,00
Valor pesquisa	R$ 520.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$802,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	2,15	Foc =	0,4568
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$246.295,76**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,1350	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de consistência =	1,0000
	Vut =	**R$1.906,26**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
	Vuh =	**R$1.920,52**	**/m2**

ELEMENTO 2			
Endereço	Av. Edu Chaves, 1505		
		Setor - Quadra - Lote	**066.074.0034**
		Benfeitorias - Terreno nú, murado.	
		LUPA PRIME Imóveis - 2813 7000	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	0,00	Padrão construtivo	Não há
Área Terreno	190,00	Idade aparente (anos)	40
Preço atualizado	R$595.000,00	Fp - Testada (m)	9,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	21,00
Valor pesquisa	R$ 595.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$799,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	1,00	Foc =	1,0000
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$0,00**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0213	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
	Vut =	**R$2.878,44**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
	Vuh =	**R$2.910,86**	**/m2**

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

ELEMENTO 3			
Endereço	Av. Edu Chaves, 1670		
		Setor - Quadra - Lote	**066.110.0011**
		Benfeitorias - 04 casas, totalizando 10 quartos e 9 banheiros, 2 suítes, e 4 vagas.	
		Atrio Imóveis - 93959 3165	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	187,00	Padrão construtivo	Médio - "d"
Área Terreno	310,00	Idade aparente (anos)	30
Preço atualizado	R$1.199.000,00	Fp - Testada (m)	8,10
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	38,20
Valor pesquisa	R$ 1.199.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$808,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	1,30	Foc =	0,7088
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$526.148,09**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0430	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =		**R$1.860,50**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		**R$1.860,50**	**/m2**

ELEMENTO 4			
Endereço	Av. Edu Chaves, 1621		
		Setor - Quadra - Lote	**066.074.0066**
		Benfeitorias - Sobrado geminado à direita com 3ds., um suite, 2 vagas.	
		Contato - ANTONIO MELÍCIO corretor - F: 97428 4211	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	165,00	Padrão construtivo	Médio - "f"
Área Terreno	165,00	Idade aparente (anos)	40
Preço atualizado	R$585.000,00	Fp - Testada (m)	5,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	33,00
Valor pesquisa	R$ 585.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$799,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	1,30	Foc =	0,4352
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$324.345,04**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,1487	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =		**R$1.407,36**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		**R$1.423,22**	**/m2**

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

ELEMENTO 5			
Endereço	Rua Antonio Borges, 241		
		Setor - Quadra - Lote	**066.588.0020**
		Benfeitorias - Sobrado geminado ambas, mais 2 moradias. 4 dors. 5 banhos, 2 vagas.	
		Contato - MIRANTTE Imob. F: 2997 7900	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	244,00	Padrão construtivo	Casa Simples "f"
Área Terreno	125,00	Idade aparente (anos)	50
Preço atualizado	R$480.000,00	Fp - Testada (m)	5,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	25,00
Valor pesquisa	R$ 480.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$755,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	1,50	Foc =	0,4036
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$312.086,85**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,1487	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de topografia =	1,0000
Vut =		**R$1.101,95**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		**R$1.179,31**	**/m2**

ELEMENTO 6			
Endereço	Av. Edu Chaves, 1342		
		Setor - Quadra - Lote	**066.107.0035**
		Benfeitorias - Térrea com 3 dorms, sala cozinha, 2 banheiros e 2 vagas.	
		Contato - My House Brasil Imóv - 96307 7638	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	150,00	Padrão construtivo	Casa média "c"
Área Terreno	126,00	Idade aparente (anos)	20
Preço atualizado	R$865.000,00	Fp - Testada (m)	5,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	25,20
Valor pesquisa	R$ 865.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$783,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	2,15	Foc =	0,8340
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$562.091,35**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,1487	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de consistência =	1,0000
Vut =		**R$1.972,92**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		**R$2.035,92**	**/m2**

Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

ELEMENTO 7			
Endereço	Av. Edu Chaves, 1631		
		Setor - Quadra	**066.074.0033**
		Benfeitorias - Prédio comercial, salão no piso térreo e escritório superior.	
		Contato - FOKO Imóveis - F: 2453 3551	
		Data pesquisa	julho-25
A.cons (m2)	370,00	Padrão construtivo	Escr. Simples *s/e "i"*
Area Terreno	189,00	Idade aparente (anos)	40
Preço atualizado	R$750.000,00	Fp - Testada (m)	7,00
Oferta/venda	1	Pe - Profundidade eq. (m	27,00
Valor pesquisa	R$ 750.000,00	Índice fiscal local (Ife1)	R$799,00
Valor das Benfeitorias			
fp =	1,21	Foc =	0,4884
fat ref =	1,00	fat obs =	1,00
	Vb =	**R$454.599,11**	
Valor unitário do Terreno			
Fator de testada =	1,0739	Fator de multiplas frentes =	1,0000
Fator de profundidde =	1,0000	Fator de consistência =	1,0000
Vut =		**R$1.252,37**	**/m2**
Valor unitário Homogeneizado			
Vuh =		**R$1.266,47**	**/m2**

Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

A N E X O I I

CROQUI DO IMÓVEL

Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0

Croqui do imóvel



Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Evento 295

Evento:
JUNTADA SAJ PEDIDO DE EXPEDICAO DE MANDADO DE LEVANTAMENTO JUNTADO
N PROTOCOLO WSAN25703283094TIPO DA PETICAO PEDIDO DE EXPEDICAO DE MANDADO DE LEV

Data:
19/07/2025 11:15:07

Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:
0108349-56.2007.8.26.0001/SP

Sequência Evento:
295

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA - SP

Processo nº 0108349-56.2007.8.26.0001
Execução

CESAR CARLOS STEFANES, infra-assinado, Engenheiro Civil, Crea nº 060.163.910.0, perito nomeado nos autos do processo **"Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contrato",** requerido por **DIA BRASIL SOCIEDADE LTDA.**, em desfavor de **MARLENE VASCONCELOS VIEIRA**, **requerer autorização para proceder ao levantamento de 50% dos honorários** que ora se encontram depositados, conforme informe de depósito, à folha 701 dos autos (MLE anexo), ficando o complemento para levantamento no momento processual que o Juízo entender adequado.

N. Termos,
Respeitosamente,
P. E. Deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2.025.

Eng. Cesar Carlos Stefanes
Crea. n.º 060.163.910.0

Fone: (11) 99742 5801 – E-mail: cesar.stefanes@gmail.com

Cesar Carlos Stefanes
ENGENHEIRO CIVIL - Crea nº 060.163.910.0
Avaliações e Perícias de Engenharia

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário)

Número do processo *(padrão CNJ)*:**0108349-56.2007.8.26.0001**

Nome do Credor (Beneficiário): Cesar Carlos Stefanes

CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): 010.776.958-10

Forma de recebimento:

(_) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(_) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

(x) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Titular da conta de destino: Cesar Carlos Stefanes

(_) Parte

(_) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

(_) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro

Nome do titular da conta destino: Cesar Carlos Stefanes

CPF/CNPJ do titular da conta destino:

Banco: Itaú Código do Banco: 341

Agência: 0078

Conta nº: 44185-4 Tipo de Crédito: (x) Conta Corrente ( ) Conta Poupança

Tipo de Resgate: (X) Parcial

(_) Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: 701

Valor nominal do depósito: 6.000,00

Observações: