ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente - S.P.

Processo: 0004748-90.2019.8.26.0590

Ação: Cumprimento de Sentença – Acidente de Trânsito

Requerentes: Fabio Aureliano da Costa e outros

Requeridos: Ageu Barbosa Neves e outros

Rosemeire Teixeira Frias Zuffo, arquiteta registrada no CAU/SP sob o nº A22805-2, perita judicial nomeada nos autos da Ação em epígrafe à fl. 139, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizando as diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente,

L A U D O P E R I C I A L

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

1- OBJETIVO

Esta perita foi nomeada na presente Ação para avaliar dois imóveis constantes no "Termo de Penhora e Depósito" juntado à folha 96 dos autos, sendo os seguintes bens:

"1) Lote 16, da Rua da Divisa (atual Rua Oiti nº 88), Vila São José, São Vicente, matrícula nº 23821 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.
2) Lote 07, quadra 33, da Rua Olga Marques, Vila Mateo Bei, São Vicente, matrícula nº 115.369 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente."

2 – VISTORIA DOS IMÓVEIS

Devidamente nomeada por V.Ex.ª., esta signatária conduziu-se aos imóveis penhorados no dia 18 de setembro de 2021 iniciando as vistorias às 10:30hs no imóvel da Rua Oiti nº 88, conforme agendado judicialmente, onde teve a oportunidade de apurar detalhadamente nos locais, todos os dados necessários para a realização do presente trabalho.

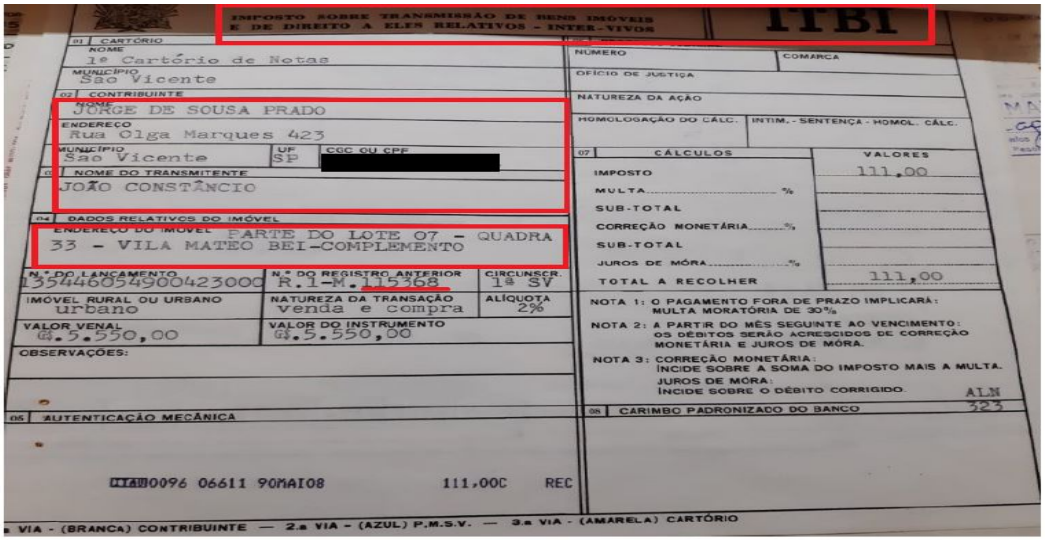
Na ocasião da vistoria compareceu ao local o Patrono dos Requerentes, Dr. Benedito Andrade, que nos acompanhou em ambos imóveis. No imóvel da Rua Oiti nº 88 estavam presentes também os locatários Sr. Leandro Trajano (Revest Center – estabelecimento comercial de gesso) e Sr. Marcelo Luis Telman (oficina mecânica).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

Posteriormente nos dirigimos ao imóvel da Rua Olga Marques nº 423 (de acordo com o endereço fornecido às fls. 152/155) e fomos recebidos pelo Sr. Ivy Pereira de Oliveira, que demonstrou surpresa quanto a penhora desta propriedade. Na ocasião apresentamos a matrícula com o registro da penhora e o IPTU fornecido pela municipalidade, no entanto Sr. Ivy relatou que a casa em que morava era do seu sogro, Sr. Jorge de Sousa Prado e o número da matrícula daquela propriedade era outro, esclarecendo que a matrícula apresentada e o nome do Réu se referiam ao imóvel vizinho de número 419.

O Sr. Ivy, morador da casa número 423, apresentou o ITBI em nome do seu sogro, constando neste documento o número de matrícula nº 115.368, como segue abaixo:



IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITO A ELES RELATIVOS - INTER-VIVOS — ITBI

01 CARTÓRIO: 1º Cartório de Notas
MUNICÍPIO: São Vicente
02 CONTRIBUINTE
NOME: JORGE DE SOUSA PRADO
ENDEREÇO: Rua Olga Marques 423
MUNICÍPIO: São Vicente | UF: SP | CGC OU CPF: [redacted]
03 NOME DO TRANSMITENTE: JOÃO CONSTÂNCIO
04 DADOS RELATIVOS DO IMÓVEL
ENDEREÇO DO IMÓVEL: PARTE DO LOTE 07 - QUADRA 33 - VILA MATEO BEI-COMPLEMENTO
Nº DO LANÇAMENTO: 13544605490042300 | Nº DO REGISTRO ANTERIOR: R.1-M.115.368 | CIRCUNSCR.: 1ª SV
IMÓVEL RURAL OU URBANO: urbano | NATUREZA DA TRANSAÇÃO: venda e compra | ALÍQUOTA: 2%
VALOR VENAL: Cr$.5.550,00 | VALOR DO INSTRUMENTO: Cr$.5.550,00
OBSERVAÇÕES:
05 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
MAI0096 06611 90MAI08 111,00C REC

NÚMERO | COMARCA
OFÍCIO DE JUSTIÇA
NATUREZA DA AÇÃO
HOMOLOGAÇÃO DO CÁLC. | INTIM. - SENTENÇA - HOMOL. CÁLC.

07 CÁLCULOS | VALORES
IMPOSTO 111,00
MULTA ..... %
SUB-TOTAL
CORREÇÃO MONETÁRIA ..... %
SUB-TOTAL
JUROS DE MÓRA ..... %
TOTAL A RECOLHER 111,00

NOTA 1: O PAGAMENTO FORA DE PRAZO IMPLICARÁ: MULTA MORATÓRIA DE 30%
NOTA 2: A PARTIR DO MÊS SEGUINTE AO VENCIMENTO: OS DÉBITOS SERÃO ACRESCIDOS DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MÓRA.
NOTA 3: CORREÇÃO MONETÁRIA: INCIDE SOBRE A SOMA DO IMPOSTO MAIS A MULTA. JUROS DE MORA: INCIDE SOBRE O DÉBITO CORRIGIDO.
ALN 323
08 CARIMBO PADRONIZADO DO BANCO

1ª VIA - (BRANCA) CONTRIBUINTE — 2ª VIA - (AZUL) P.M.S.V. — 3ª VIA - (AMARELA) CARTÓRIO

Devido aos novos fatos, esta signatária se dirigiu ao imóvel vizinho nº 419, porém o mesmo estava vazio, inviabilizando o acesso ao interior da propriedade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

A fim de aferir as informações fornecidas pelo Sr. Ivy, esta signatária diligenciou junto à municipalidade e constatou um segundo lançamento de IPTU para o lote 07 da quadra 33 da Rua Olga Marques, constando como proprietários da casa número 419 o Espólio do Sr. Urias Vitorino da Silva, conforme segue abaixo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

AVISO RECIBO
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1I) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

INSCRIÇÃO ANTERIOR

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso Nº	Acesso	Tributo
3500446059400419000	2021	2021	078228 /2021	0	02

área Terreno / Fração Ideal	Valor m2 Terreno (R$)	Valor Venal(R$)	Dep. Terr	Perim.	Lim.
150,00	378,79	56.818,50		3	01

Área Construída	Valor m2 Construção (R$)	Valor Venal Construção (R$)	Tipo	Subcl	Matrícula CRI
88,00	765,48	67.362,24	A1	C	

Valor Venal Imóvel (R$)	Alíquota	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R$)	TSU Anual (R$)	Tx Sin. (R$)	IPTU Isenção
124.180,74	1.3%	NI	1.195,42	571,24	0,00	NI

Total Anual (R$)	Parcela s/ Multa (R$)	Parcela c/ Multa (R$)	Imposto Verde Red(%)	IPTU Cálc. Dif.
1.766,66	147,22	Conforme instrução	0,00	00

DATAS DE VENCIMENTO

Única		
31/01		
1a 14/01	2a 14/02	3a 14/03
4a 14/04	5a 14/05	6a 14/06
7a 14/07	8a 14/08	9a 14/09
10a 14/10	11a 14/11	12a 14/12

Observações
CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 02645018

Proprietário
ESPOLIO DE URIAS VITORINO DA SILVA

Possuidor

Local do Imóvel
OLGA MARQUES, RUA
419Q.33 L.07 PARTE

INSTRUÇÕES

1. Este formulário destina-se à atualização do endereço de entrega do carnê e do nome de proprietário / possuidor do imóvel.
2. A ATUALIZAÇÃO CADASTRAL deverá ser entregue na PMSV, no Serviço de IPTU, na Rua Frei Gaspar, 384 , sala 04 - Térreo, CEP 11.310-900. As informações entregues até 30 de Setembro do Exercício vigente serão providenciadas para o seguinte.
3. Para a atualização do campo PROPRIETÁRIO deverá ser juntada certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.
4. Para a atualização do campo POSSUIDOR deverá ser juntada cópia do contrato válido de aquisição com firmas reconhecidas.
5. Os dados deverão ser preenchidos com letra de forma legíveis e sem rasuras.
6. As informações prestadas são de inteira responsabilidade do sr. (a) contribuinte.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E TERRITORIAL URBANO(TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS:COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

Inscrição Cadastral	Número Matrícula	Circunscrição	Data Registro
3500446059400419000			

Endereço do Imóvel
OLGA MARQUES, RUA
419Q.33 L.07 PARTE

Endereço para entrega do Carnê (Rua/Av.)

Número	Andar	Apto/Sala	Bairro	Cidade	UF	CEP

Proprietário(a) — CPF

Possuidor(a) — CPF

DATA: __/__/____ — ASSINATURA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

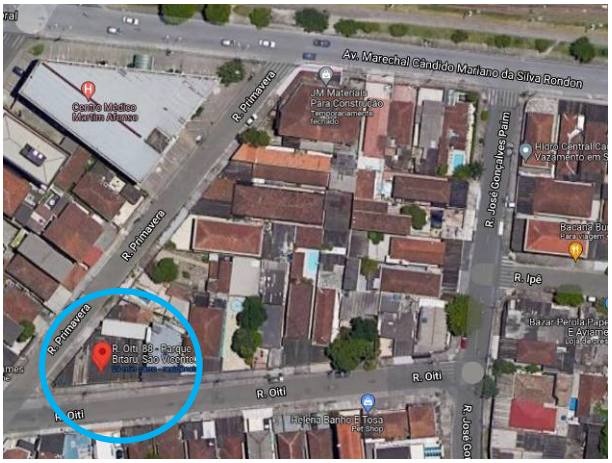
3 – LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

A fim de facilitar a explanação daqui em diante, esta signatária passará a denominar os imóveis penhorados como "1" e "2", de acordo com o Termo de Penhora (fl. 96):

- ✓ Imóvel "1": situado na Rua Oiti nº 88;
- ✓ Imóvel "2": situado na Rua Olga Marques nº 419.

3.1 - IMÓVEL "1"

Como já mencionado anteriormente, o imóvel "1" avaliando situa-se na Rua Oiti nº 88 esquina com a Rua Primavera, no bairro Parque Bitaru, em São Vicente/SP, na quadra composta pelas citadas vias e mais a Rua Prof. José Gonçalves Paim e Av. Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon.



De acordo com a Planta Genérica de Valores de São Vicente, as edificações inseridas no citado emplacamento ocupam o setor fiscal 34 da quadra 136 com o Índice Local Fiscal de 330,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação em bloco sextavado de concreto no leito carroçável.

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: bar, padaria, restaurante, supermercado, farmácia e transporte coletivo.

O imóvel "1" do Termo de Penhora e Depósito anexo à fl. 96 dos autos, apresenta-se dividido em duas edificações distintas: a primeira consiste num estabelecimento comercial no ramo de gesso e a segunda é uma oficina mecânica. O estabelecimento comercial possui uma loja, salão, banheiro, vestiário, copa, escritório e um pequeno mezanino destinado a estoque. A oficina mecânica possui um salão e nos fundos uma residência composta por sala, cozinha, banheiro, um dormitório e área de serviço.

Os materiais de acabamento existentes são:

✓ **Estabelecimento comercial**:

- Loja: piso cerâmico, paredes e teto forrados com molduras de gesso, porta de correr em chapa metálica;
- Banheiro, vestiário e copa: pisos cerâmicos, paredes revestidas com cerâmicas até o teto, forros de gesso pintados e portas de madeira;
- Salão e escritório: pisos cimentados, paredes internas pintadas, tetos com telhas aparentes tipo "canaletão" e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

fechamento externo em chapas metálicas com grade;

- Mezanino: escada e piso em madeira aparente sem acabamento e cobertura em telhas metálicas aparentes.

✓ **Oficina mecânica:**

- Salão e área de serviço: pisos cimentados, paredes internas pintadas, tetos com telhas aparentes tipo canaletão;
- Sala e dormitório: pisos cerâmicos, paredes e tetos pintados, portas em alumínio, janelas em alumínio e ferro;
- Cozinha e banheiro: pisos cerâmicos, paredes revestidas com azulejos até o teto na cozinha e meia barra no banheiro, louça de padrão comercial.

As instalações hidráulicas e elétricas de ambas as edificações são embutidas.

Conforme exposto acima, é possível classificar as unidades acima mencionadas, de acordo com o seu padrão construtivo, como "galpão padrão econômico – limite médio", baseando-se no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

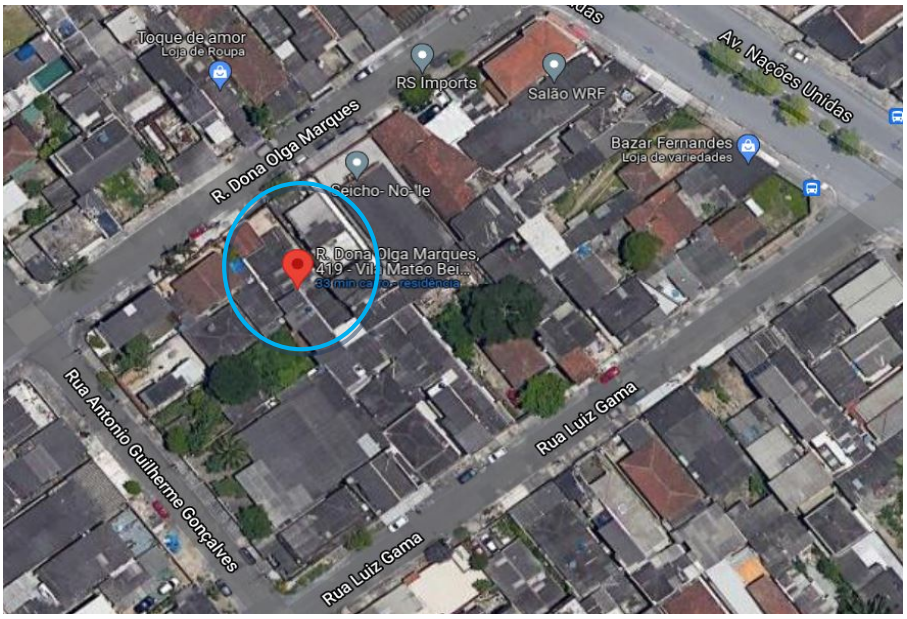
Os materiais construtivos aplicados nas duas edificações são econômicos e se apresentam estado regular, necessitando de reparos simples, compatíveis com uma idade física de aproximadamente 30 anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

3.2 - IMÓVEL "2"

Como já mencionado anteriormente, o imóvel "2" avaliando situa-se na Rua Olga Marques nº 419, no bairro Vila Matteo Bei, em São Vicente/SP, na quadra composta pela citada via e mais as Ruas Dr. Antonio Guilherme Gonçalves, Luiz Gama e Avenida das Nações Unidas.



De acordo com a Planta Genérica de Valores de São Vicente, o lote em questão ocupa o setor fiscal 35 da quadra 446 com o Índice Local Fiscal de 220,00.

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica no leito carroçável.

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: bar, padaria, restaurante, supermercado, farmácia e transporte coletivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

O imóvel "2" do Termo de Penhora e Depósito anexo à fl. 96 dos autos, é uma casa residencial térrea, geminada de um dos lados, construída com estrutura simples em alvenaria de tijolos, janelas de alumínio, cobertura em telhas de cimento amianto, piso externo em caco cerâmico, muros e fachadas com pintura comum sobre reboco.

Conforme exposto acima, é possível classificar a unidade avalianda, de acordo com o seu padrão construtivo, como "casa padrão econômico – limite médio", baseando-se no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Os materiais construtivos aplicados na casa são econômicos e estão necessitando de reparos simples, compatíveis com uma idade física de aproximadamente 40 anos.

4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Juntam-se a seguir, ilustrações dos imóveis:



Foto nº 01: Visualização do imóvel "1" localizado na Rua Oiti nº 88 de esquina com a Rua Primavera, no bairro Parque Bitaru, na cidade de São Vicente/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

Estabelecimento comercial



Oficina mecânica

Foto nº 02: Detalhe do imóvel "1" enfocando o estabelecimento comercial (à esquerda) e a oficina mecânica (à direita).

Estacionamento Comercial



Foto nº 03: Visualização da loja com balcão (aos fundos) e exposição dos materiais.





Fotos nºs 04 e 05: Ilustrações do banheiro (à esquerda) e do escritório (à direita) enfocando os padrões construtivos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2





Fotos nºs 06 e 07: Vistas do vestiário e copa, respectivamente.





Fotos nºs 08 e 9 Visualizações do salão, notar o fechamento em placas metálicas em toda a área externa (seta vermelha).



Foto nº 10: Detalhe do mezanino com piso de madeira e telhas aparentes utilizado como estoque.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

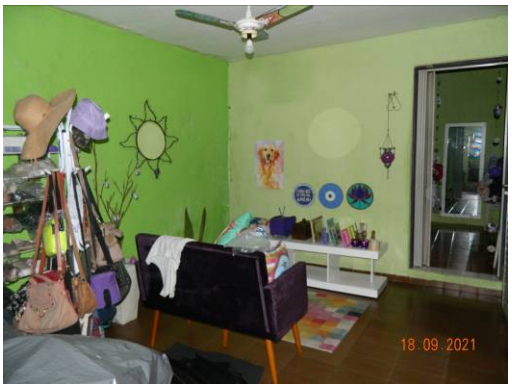
ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

Oficina Mecânica





Fotos nos 11 e 12: Visualizações do interior da oficina enfocando os materiais de acabamento e o padrão construtivo.





Fotos nos 13 e 14: Vistas da sala e do dormitório respectivamente, enfocando os materiais de acabamento aplicados.





Fotos nos 15 e 16: Ilustrações da cozinha e banheiro respectivamente. Notar o padrão construtivo da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

Espólio de Urias Vitorino da Silva nº 419



Foto nº 17: Visualização da fachada do imóvel "2" localizado na Rua Olga Marques nº 419, no bairro Vila Matteo Bei, na cidade de São Vicente/SP.





Fotos nºs 18 e 19: Visualizações do emplacamento do imóvel "2" (seta vermelha) e à direita, do interior da propriedade.

5 - CÁLCULOS DOS VALORES DOS IMÓVEIS

Para a avaliação dos imóveis avaliandos será utilizado o método evolutivo, onde o valor do "capital-imóvel", por sua vez, avalia separadamente as partes constituintes do bem, a saber, o terreno e a edificação, somando os resultados e ao final aplica-se o fator comercialização.

$$VI = (Vt + Vc) \times Fc$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

- **Valor do "Capital – Terreno" (Vt):**

O valor do "Capital-Terreno" é determinado pela expressão:

$$Vt = Vu \times At \times Cf \times Cp \times Ce \times Ca$$

Os termos estão discriminados abaixo:

Vu = valor unitário básico do terreno;
At = área de terreno;
Cf = coeficiente de frente;
Cp = coeficiente de profundidade;
Ce = coeficiente de esquina;
Ca = coeficiente área.

Lote padrão adotado: de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP, os bairros possuem diversas características de diferenciação que foram classificadas em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Para os imóveis em questão adotaremos como situação paradigma o Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal e a 1ª Zona: Residencial Horizontal Popular, cujos fatores de ajuste são:

- ✓ Frente de referência (Fr) = 5,00 m;
- ✓ Profundidade mínima (pmi) = 15,00 m;
- ✓ Profundidade máxima (pma)= 30,00 m;
- ✓ Expoente do fator frente (f)= não se aplica;
- ✓ Expoente do fator profundidade (p)= não se aplica;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

- ✓ Múltiplas frentes ou esquina = não se aplica;
- ✓ Área de referência do lote (Ar) = 125,00 m²;
- ✓ Intervalo característico de áreas = 100 – 400,00 m².

➢ **Valor do "Capital – Construção" (Vc):**

O valor do "Capital-Construção" é determinado pela expressão:

$$Vc = Vuc \times Ac \times Foc$$

Os termos estão discriminados abaixo:

Vuc = valor unitário de construção;
Ac = área construída do imóvel;
Foc= fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

O valor unitário de construção da edificação (Vuc) é estimado com base no estudo em "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", elaborado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo publicado em nov/2006 e vigorado a partir de 01/03/2007.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação consiste na depreciação física da edificação estimada pelo método de Ross, articulado com o critério de Heidecke, que leva em conta não só a idade de construção, mas também o seu estado de conservação.

➢ **Fator Comercialização (Fc):**

O fator de comercialização é a razão do valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, identificada na

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

conduta do mercado e no tempo de absorção em face da evolução conjuntural do mercado e evidências de seu desempenho.

$$Fc = \frac{\text{Valor de Mercado}}{\text{(valor do terreno + custo da construção)}},$$

5.1 - IMÓVEL "1": Rua Oiti nº 88

5.1.1- Valor do "Capital – Terreno":

5.1.1.1- Vu - Valor unitário básico do terreno: foi extraído de uma pesquisa de mercado de terrenos à venda na mesma "Zona" dos imóveis em questão (Anexo 01), ou seja, que possuem os mesmos coeficientes e diretrizes construtivos.

Foi aplicado um desconto de 10% sobre o valor de venda dos elementos, com o intuito de eliminar a superestimativa dos vendedores (Fator oferta = 0,90).

A planilha de cálculo faz parte do Anexo 01, tendo como resultado o seguinte valor:

$$Vu_{\text{imóvel 1}} = R\$1.244,41/m^2$$

5.1.1.2- Área de terreno (At): de acordo com a matrícula nº 23.821 do Registro de Imóveis de São Vicente (fls.98/103 dos autos), o terreno possui uma área total de:

$$At_{\text{imóvel 1}} = 276,30m^2$$

5.1.1.3- Cf - Coeficiente de frente: é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr),

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

que objetiva corrigir eventuais diferenças entre a frente do imóvel avaliando e a do lote padrão adotado.

No caso presente, a frente projetada do terreno em estudo para a Rua Oiti é de 22,657 metros, porém segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP, o coeficiente de frente na "1ª Zona do Grupo I" não se aplica, assim:

$$Cf_{\text{imóvel 1}} = 1{,}00$$

5.1.1.4- Cp - Coeficiente de profundidade: é a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas, visando compensar eventuais diferenças de profundidade entre o terreno do imóvel avaliando e o lote padrão adotado.

No caso presente, a profundidade equivalente do terreno em estudo vale 12,19 metros (Pe = At/Fp), porém segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP, o coeficiente de profundidade para a "1ª Zona do Grupo I" não se aplica, assim:

$$Cp_{\text{imóvel 1}} = 1{,}00$$

5.1.1.5- Ce - Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas: o prédio que abriga o imóvel avaliando situa-se na esquina, porém segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP, o coeficiente de esquina na "1ª Zona do Grupo I" não se aplica, assim:

$$Ce_{\text{imóvel 1}} = 1{,}00$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

5.1.1.6- Ca - Coeficiente de área: segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP, o coeficiente de área é adotado em zona residencial horizontal popular "1ª Zona do Grupo I" levando em consideração a área do terreno e a área de referência do lote, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, assim:

$$Ca = (At / Ar)^{0,2}$$

$$Ca = (276,30/ 125)^{0,2}$$

$$Ca_{\text{imóvel 1}} = 1,17$$

De acordo com a planilha que faz parte do Anexo 01, substituindo os termos indicados acima na expressão do valor do "capital-terreno" para a data-base de outubro/2021, temos:

$Vt_{\text{imóvel 1}}$ = R$402.900,00, em números redondos

(Quatrocentos e dois mil e novecentos reais)

5.1.2- Valor do "Capital – Construção":

5.1.2.1- Vuc - Valor unitário de construção: com base no estudo em "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" elaborado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo publicado em nov/2006 e vigorado a partir de 01/03/2007, o imóvel "1" foi classificado como:

- ✓ Classe: comercial, serviço e industrial;
- ✓ Grupo: galpão;
- ✓ Padrão: econômico;
- ✓ Intervalo de valores: 0,240 a 0,480 x R8-N, sendo R8-N = R$1.745,79/m² (CUB/SINDUSCON - out/21);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

✓ valor adotado = 0,360 (assumido limite médio do intervalo)

v = 0,360 x R$1. 745,79/m² = R$628,48/m2

Vuc $_{imóvel\ 1}$ = R$628,48/m²

5.1.2.2- Ac – Área construída: a área total construída do imóvel avaliando segundo o IPTU é de:

Ac $_{imóvel\ 1}$ = 377,17 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE
SECRETARIA DA FAZENDA

AVISO RECIBO
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1|) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

INSCRIÇÃO ANTERIOR
13409853000000016000

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso N°	Acesso	Tributo
34001360499000016002	**2021**	**2021**	**051861 /2021**	**81435**	**02**

área Terreno / Fração Ideal	Valor m2 Terreno (R$)	Valor Venal(R$)	Dep. Terr	Perim.	Lim.
377,12	**568,20**	**214.279,58**		**3**	**01**

Área Construída	Valor m2 Construção (R$)	Valor Venal Construção (R$)	Tipo	Subcl	Matrícula CRI
377,17	**908,02**	**342.477,90**	**D1**	**C**	**23821**

Valor Venal Imóvel (R$)	Alíquota	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R$)	TSU Anual (R$)	Tx Sin. (R$)	IPTU Isenção
556.757,48	**1.3%**	**NI**	**6.425,07**	**1.695,53**	**0,00**	**NI**

Total Anual (R$)	Parcela s/ Multa (R$)	Parcela c/ Multa (R$)	Imposto Verde Red(%)	IPTU Cálc. Dif.
8.120,60	**676,72**	**Conforme instrução**	**0,00**	**00**

DATAS DE VENCIMENTO

Única **31/01**		
1a **12/01**	2a **12/02**	3a **12/03**
4a **12/04**	5a **12/05**	6a **12/06**
7a **12/07**	8a **12/08**	9a **12/09**
10a **12/10**	11a **12/11**	12a **12/12**

Proprietário
ESPOLIO DE URIAS VITORINO DA SILVA

Possuidor

Local do Imóvel
OITI, RUA
16LOTE 16

Observações
CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 03403018

5.1.2.3- Foc – Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação: a depreciação física da edificação foi estimada pelo método de Ross, articulado com o critério de Heidecke, que leva em conta não só a idade de construção, mas também o seu estado de conservação.

No imóvel em questão foi considerado o estado de conservação da edificação de 8,09% (letra "d") que classifica-se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

entre regular e necessitando reparos simples, cuja especificação consiste em edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

De acordo com o estado de conservação e características físicas do imóvel adotou-se uma idade de aproximadamente 30 anos.

Para o padrão construtivo comercial – galpão econômico - limite médio adotado para o imóvel avaliando, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, a vida referencial (Ir) é de 60 anos e seu valor residual (R) de 20%.

Com os dados acima especificados e seguindo o método de Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conversão da edificação na determinação do seu valor de venda, tem-se o seguinte fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação:

$$Foc_{\text{imóvel 1}} = 0{,}659$$

De acordo com a memória de cálculo que faz parte do Anexo 01, substituindo os termos indicados acima na expressão do valor do "capital-construção", temos:

$Vc_{\text{imóvel 1}}$ = R$ 156.300,00, em números redondos

(Cento e cinquenta e seis mil e trezentos reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

5.1.3- <u>Fator comercialização</u>:

Efetuada uma pesquisa de mercado com imóveis similares ao avaliando, observou-se que a soma das parcelas dos valores do "capital-terreno" e do "capital-construção" descrevem a realidade local atual, não havendo qualquer necessidade de aplicar o fator de comercialização para o seu custo de reedição, desta forma:

$$Fc_{\text{imóvel 1}} = 1{,}00$$

5.1.4- <u>Valor do "Capital – Imóvel"</u>:

O valor do "capital-imóvel" será obtido pela soma das parcelas relativas ao "capital-construção" e "capital-terreno", multiplicada pelo fator comercialização. Substituindo nos valores acima encontrados teremos:

$$\mathbf{VI = (Vt + Vc) \times Fc}$$

$$\mathbf{VI = (R\$402.900{,}00 + R\$156.300{,}00) \times 1{,}00}$$

$$\mathbf{VI_{\text{imóvel 1}} = R\$559.200{,}00,\ em\ números\ redondos.}$$

(Quinhentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais)

5.2- IMÓVEL "2" : Rua Olga Marques nº 419

5.2.1- <u>Valor do "Capital – Terreno"</u>:

5.2.1.1- <u>Vu - Valor unitário básico do terreno</u>: foi extraído de uma pesquisa de mercado de terrenos à venda na mesma "Zona" dos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

imóveis em questão (Anexo 02), ou seja, que possuem os mesmos coeficientes e diretrizes construtivos.

Foi aplicado um desconto de 10% sobre o valor de venda dos elementos, com o intuito de eliminar a superestimativa dos vendedores (Fator oferta = 0,90).

A planilha de cálculo faz parte do Anexo 02, tendo como resultado o seguinte valor:

$$Vu_{\text{imóvel 2}} = R\$829,60/m^2$$

5.2.1.2- Área de terreno (At): de acordo com a matrícula nº 115.369 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente (fls. 104/106 dos autos), o terreno possui uma área total de:

$$At_{\text{imóvel 2}} = 150,00m^2$$

5.2.1.3- Cf - Coeficiente de frente: é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela expressão abaixo, que objetiva corrigir eventuais diferenças entre a frente do imóvel avaliando e a do lote padrão adotado.

No caso presente, a frente projetada para a Rua Olga Marques do terreno em estudo vale 5,00 m, porém segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP o coeficiente de frente na "1ª Zona do Grupo I" não se aplica, assim:

$$Cf_{\text{imóvel 2}} = 1,00$$

5.2.1.4- Cp - Coeficiente de profundidade: é a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

profundidades limites indicadas para as zonas, visando compensar eventuais diferenças de profundidade entre o terreno do imóvel avaliando e o lote padrão adotado.

No caso presente, a profundidade equivalente do terreno em estudo vale 30,0 m (Pe = At/Fp)), porém segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP o coeficiente de profundidade para a "1ª Zona do Grupo I" não se aplica, assim:

$$Cp_{\text{imóvel 2}} = 1{,}00$$

5.2.1.5- Ce - Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas o imóvel avaliando situa-se em meio de quadra, portanto segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbano – IBAPE/SP o coeficiente de esquina não se aplica, assim:

$$Ce_{\text{imóvel 2}} = 1{,}00$$

De acordo com a planilha que faz parte do Anexo 02, substituindo os termos indicados acima na expressão do valor do "capital-terreno", para a data-base de novembro/2021, temos:

$$Vt_{\text{imóvel 2}} = \textbf{R\$129.100,00, em números redondos}$$

(Cento e vinte e nove mil e cem reais)

5.2.2- Valor do "Capital – Construção":

5.2.2.1- Vuc - Valor unitário de venda: o valor unitário de venda da edificação foi estimado com base no estudo em "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", elaborado pelo IBAPE/SP -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo publicado em nov/2006 e vigorado a partir de 01/03/2007.

- ✓ Classe: residencial;
- ✓ Grupo: casa;
- ✓ Padrão: econômico;
- ✓ Intervalo de valores: 0,672 a 0,900 x R8-N, sendo R8-N = R$1.745,79/m² (CUB/SINDUSCON - out/21);
- ✓ valor adotado = 0,786 (assumido limite médio do intervalo)

v = 0,786 x R$1. 745,79/m² = R$1.372,19/m2

Vuc imóvel 2 = R$1.372,19/m²

5.2.2.2- Ac – Área construída: a área total construída do imóvel avaliando segundo o IPTU é de:

Ac imóvel 2 = 88,00 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA

AVISO RECIBO
IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1|) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)

INSCRIÇÃO ANTERIOR

Inscrição Cadastral	Ano Base	Exercício	Aviso N°	Acesso	Tributo
3500446059400419000	2021	2021	078228 /2021	0	02

área Terreno / Fração Ideal	Valor m2 Terreno (R$)	Valor Venal(R$)	Dep. Terr	Perim.	Lim.
150,00	378,79	56.818,50		3	01

Área Construída	Valor m2 Construção (R$)	Valor Venal Construção (R$)	Tipo	Subcl	Matrícula CRI
88,00	765,48	67.362,24	A1	C	

Valor Venal Imóvel (R$)	Alíquota	TSU1 C.Dif.	Imposto Anual (R$)	TSU Anual (R$)	Tx Sin. (R$)	IPTU Isenção
124.180,74	1.3%	NI	1.195,42	571,24	0,00	NI

Total Anual (R$)	Parcela s/ Multa (R$)	Parcela c/ Multa (R$)	Imposto Verde Red(%)	IPTU Cálc. Dif.
1.766,66	147,22	Conforme instrução	0,00	00

DATAS DE VENCIMENTO

Única 31/01		
1a 14/01	2a 14/02	3a 14/03
4a 14/04	5a 14/05	6a 14/06
7a 14/07	8a 14/08	9a 14/09
10a 14/10	11a 14/11	12a 14/12

Proprietário
ESPOLIO DE URIAS VITORINO DA SILVA

Possuidor

Local do Imóvel
OLGA MARQUES, RUA
419Q.33 L.07 PARTE

Observações
CARNE INICIAL REF. AO PROCESSO NO. 02645018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

5.2.2.3- Foc – Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação: a depreciação física da edificação foi estimada pelo método de Ross, articulado com o critério de Heidecke, que leva em conta não só a idade de construção, mas também o seu estado de conservação.

No imóvel em questão será considerado o estado de conservação da edificação de 18,10% (letra "e") que classifica-se como: necessitando de reparos simples, cuja especificação consiste em edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

De acordo com o estado de conservação e características físicas do imóvel adotou-se uma idade de aproximadamente 40 anos.

Para o padrão construtivo residencial – casa econômica - limite médio adotado para o imóvel avaliando, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, a vida referencial (Ir) é de 70 anos e seu valor residual (R) de 20%.

Com os dados acima especificados e seguindo o método de Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conversão da edificação na determinação do seu valor de venda, chegamos ao seguinte fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação:

$$Foc_{\text{imóvel 2}} = 0{,}562$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

De acordo com a memória de cálculo que faz parte do Anexo 02, substituindo os termos indicados acima na expressão do valor do "capital-construção", temos:

Vc $_{imóvel\ 2}$ = R$ 67.900,00, em números redondos

(Sessenta e sete mil e novecentos reais)

5.2.3- <u>Fator comercialização</u>:

Efetuada uma pesquisa de mercado com imóveis similares ao avaliando, observou-se que a soma das parcelas dos valores do "capital-terreno" e do "capital-construção" descrevem a realidade local atual, não havendo qualquer necessidade de aplicar o fator de comercialização para o seu custo de reedição, desta forma:

Fc $_{imóvel\ 1}$ = 1,00

5.2.4- <u>Valor do "Capital – Imóvel"</u>:

O valor do "capital-imóvel" será obtido pela soma das parcelas relativas ao "capital-construção" e "capital-terreno", multiplicada pelo fator comercialização. Substituindo nos valores acima encontrados teremos:

VI = (Vt + Vc) x Fc

VI = (R$129.100,00 + R$67.900,00) x 1,00

VI $_{imóvel\ 2}$ = R$197.000,00, em números redondos.

(Cento e noventa e sete mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

6 - QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

7 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto supra, concluímos que o **Valor dos Imóveis Avaliandos,** de acordo com a Metodologia aplicada, possuem os valores de venda:

Valor do imóvel "1"- Rua Oiti = R$559.200,00.
(Quinhentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais)

Valor do imóvel "2"- Rua Olga Marques = R$197.000,00.
(Cento e noventa e sete mil reais)

8 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo composto por 31 (trinta e uma) folhas, incluindo 02 (dois) anexos, estando todas assinadas digitalmente pela signatária.

Santos, 02 de dezembro de 2021.

Rosemeire Teixeira Frias Zuffo
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE -
Registro nº 1421

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

ANEXO 01 – PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR "CAPITAL-IMÓVEL" DO IMÓVEL "01"

PESQUISA IMOBILIÁRIA DE TERRENOS NA ZONA DE USO RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO HORIZONTAL

Imóvel	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Área terreno	Fator oferta	Testada	Profundidade Equivalente	Coef. Frente	Coef. Prof.	Coef. Esquina	Coef. Área	IL	Data-base pesquisa	FIPE	Valor terreno	Valor unitário homogeneizado (/m²)
Rua Senador Nereu Ramos, 255	Fabio Oliveira Imoveis – 98193-2885	530.000,00	300,00	0,90	10,000	30,000	1,000	1,000	1,000	1,000	350,00	nov/21	602,1985	R$ 477.000,00	R$ 1.499,14
Rua Manoel Rodrigues de Morais,308	Fabio Oliveira Imoveis – 98193-2886	290.000,00	300,00	0,90	10,000	30,000	1,000	1,000	1,000	1,000	290,00	nov/21	602,1985	R$ 261.000,00	R$ 990,00
Rua Marquês de São Vicente,574	Fabio Oliveira Imoveis – 98193-2887	477.000,00	288,00	1,00	12,000	24,000	1,000	1,000	1,000	1,000	350,00	nov/21	602,1985	R$ 477.000,00	R$ 1.561,61
Rua Rio Serchio, 357	Gavea Imobi – 99198-8080	265.000,00	300,00	0,90	10,000	30,000	1,000	1,000	1,000	1,000	240,00	nov/21	602,1985	R$ 238.500,00	R$ 1.093,13
Rua Para esq Rua Primavera	Gavea Imobi – 99198-8081	371.000,00	365,00	0,90	12,000	30,417	1,000	1,000	1,000	1,000	280,00	nov/21	602,1985	R$ 333.900,00	R$ 1.078,15
														∑ =	R$ 6.222,03	R$ 1.617,73
													média aritmética	**R$ 1.244,41**	
															R$ 871,08
Valor do terreno imóvel "1" =		**R$ 402.936,73**		**nov/21**									**média saneada**		

SITUAÇÃO PARADIGMA ADOTADA - GRUPO I - 1º ZONA

Frente (m)=	5,00
Profundidade mínima (m)=	15,00
Profundidade máxima (m)=	30,00
FIPE (outubro/2021) =	602,1985
Fator oferta =	0,90
Índice fiscal local =	330,00
Área de influência (m²) =	125,00

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área do terreno =	276,30 m²	
Fração ideal terreno =	100%	
Testada do terreno =	22,66 m²	* testada para Rua Oiti
Profundidade equivalente=	12,19 m	
Coeficiente de frente =	1,00	não se aplica
Coeficiente profundidade =	1,00	não se aplica
Coeficiente de esquina =	1,00	não se aplica
Coeficiente de area =	1,17	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

IMÓVEL "1" - RUA OITI

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

1	**CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**		
	Cladssificação " Índice - Unidades Padronizadas - IBAPE/SP"		
	Classe:	comercial, serviço e industrial	
	Tipo:	galpão	
	Padrão:	econômico	
2	**VALOR UNITÁRIO DE VENDA**		
	intervalo dos parâmetros:	de 0,240 a 0,480	
	parâmetro adotado =	0,36	
	CUB R8-N (out/2021) =	R$ 1.745,79	
	vu =	R$ 628,48	
3	**DEPRECIAÇÃO (ROSS-HEIDECKE)**		
	Idade do imóvel =	30	anos
	Vida referencial =	60	anos
	Idade em % da vida referencial =	50%	
	Estado de conservação =	Ref.: "d"	
	Coeficiente de Ross/Heidecke =	0,574	
	Valor residual =	20%	
	Foc =	0,659	
4	**ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL PENHORADO (m²)**		
	galpão:	377,17	
5	**VALOR DA CONSTRUÇÃO**		
	Vc =	**R$ 156.260,37**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

ANEXO 02 – PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR "CAPITAL-IMÓVEL" DO IMÓVEL "02"

PESQUISA IMOBILIÁRIA DE TERRENOS NA ZONA DE USO RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO HORIZONTAL

Imóvel	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator oferta	Testada	Profundidade Equivale	Coef. Frente	Coef. Prof.	Coef. Esquina	Coef. Area	IL	Data-base pesquisa	FIPE	Valor terreno	Valor unitário homogeneizado (/m²)
Rua Senador Nereu Ramos	Fabio Oliveira Imoveis – 98193-2885	530.000,00	0,90	10,000	30,000	1,000	1,000	1,000	1,000	350,00	nov/21	602,1985	R$ 477.000,00	R$ 999,43
Rua Manoel Rodrigues de Morais,308	Fabio Oliveira Imoveis – 98193-2886	290.000,00	0,90	10,000	30,000	1,000	1,000	1,000	1,000	290,00	nov/21	602,1985	R$ 261.000,00	R$ 660,00
Rua Marquês de São Vicente,574	Fabio Oliveira Imoveis – 98193-2887	477.000,00	1,00	12,000	24,000	1,000	1,000	1,000	1,000	350,00	nov/21	602,1985	R$ 477.000,00	R$ 1.041,07
Rua Rio Serchio, 357	Gavea Imobi – 99198-8080	265.000,00	0,90	10,000	30,000	1,000	1,000	1,000	1,000	240,00	nov/21	602,1985	R$ 238.500,00	R$ 728,75
Rua Para esq Rua Primavera	Gavea Imobi – 99198-8081	371.000,00	0,90	12,000	30,417	1,000	1,000	1,000	1,000	280,00	nov/21	602,1985	R$ 333.900,00	R$ 718,77
													Σ =	R$ 4.148,02 R$ 1.078,48
											média aritmética		**R$ 829,60**	
														R$ 580,72
Valor do terreno imóvel "2" =		**R$ 129.061,90**	**nov/21**								média saneada			

SITUAÇÃO PARADIGMA ADOTADA - GRUPO I - 1ª ZONA	
Frente (m)= 5,00	
Profundidade mínima (m)= 15,00	
Profundidade máxima (m)= 30,00	
FIPE (outubro/2021) = 602,1985	
Fator oferta = 0,90	
Índice fiscal local = 220,00	
Área de influência (m²) = 125,00	

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		
Área do terreno =	150,00 m²	
Fração ideal terreno =	100%	
Testada do terreno =	5,00 m²	* testada para Rua Oiti
Profundidade equivalente=	30,00 m	
Coeficiente de frente =	1,00	não se aplica
Coeficiente profundidade =	1,00	não se aplica
Coeficiente de esquina =	1,00	não se aplica
Coeficiente de area =	1,04	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

IMÓVEL "2" - RUA OLGA MARQUES

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

1	**CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**		
	Cladssificação " Índice - Unidades Padronizadas - IBAPE/SP"		
	Classe:	residencial	
	Tipo:	casa	
	Padrão:	econômico	
2	**VALOR UNITÁRIO DE VENDA**		
	intervalo dos parâmetros:	de 0,672 a 0,900	
	parâmetro adotado =	0,786	
	CUB R8-N (out/2021) =	R$ 1.745,79	
	vu =	R$ 1.372,19	
3	**DEPRECIAÇÃO (ROSS-HEIDECKE)**		
	Idade do imóvel =	40	anos
	Vida referencial =	70	anos
	Idade em % da vida referencial =	57%	
	Estado de conservação =	Ref.: "e"	
	Coeficiente de Ross/Heidecke =	0,453	
	Valor residual =	20%	
	Foc =	0,562	
4	**ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL PENHORADO (m²)**		
	casa:	88,00	
5	**VALOR DA CONSTRUÇÃO**		
	Vc =	**R$ 67.863,08**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 20:20 , sob o número WSVC21701851180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código jojstC5C.

Gmail

Ale Fagundes <ale.fagundes@leilaonet.com.br>

REF: EXTRATO DE DÉBITOS MUNICIPAIS

3 mensagens

Ale Fagundes <ale.fagundes@leilaonet.com.br> 8 de abril de 2026 às 10:28
Para: procuradoriafiscal@saovicente.sp.gov.br, celiareis@saovicente.sp.gov.br

Prezados Consortes,

A pedido do nosso Gestor, Sr. Leonardo, venho respeitosamente, solicitar os extratos gerais de débitos (se houverem) vinculado ao(s) seguinte(s) contribuinte(s):

Matrícula nº 23.821 do C.R.I de São Vicente/SP - Espólio de Urias Vitorino da Silva, CPF 025.632.208-23
Contribuinte nº 34-00136-0499-00016-002

Matrícula nº 115.369 do C.R.I de São Vicente/SP - Espólio de Urias Vitorino da Silva, CPF 025.632.208-23
Contribuinte nº 35-00446-0594-00419-000

Neste caso, trata-se da designação de leilão nos autos do processo nº 0004748-90.2019.8.26.0590.

Em eventual necessidade, segue anexo ao corpo deste correio eletrônico a decisão proferida pelo MM. Juiz, Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior, da 6ª vara cível de São Vicente.

Atenciosamente,

leilão net
Alexandre Fagundes - Relações Comerciais
Fones (11) 98173-5275 ou (11) 96100-8910
website www.leilaonet.com.br
Homologado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado/SP
detran.sp
Credenciado no Dep. Estadual de Trânsito de São Paulo
Leiloeiro credenciado pelo Departamento de Polícia Judiciária da Capital - SP

"Esta mensagem e reservada e sua divulgação, distribuição, reprodução ou qualquer forma de uso e proibida e depende de previa autorização desta instituição. O remetente utiliza o correio eletrônico no exercício do seu trabalho ou em razão dele, eximindo esta instituição de qualquer responsabilidade por utilização indevida. Se você recebeu esta mensagem por engano, favor eliminá-la imediatamente."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2026 às 10:58 , sob o número WSVC26700481325
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código Xeghdl62.

1. Despacho.pdf
38K

---

celiareis <celiareis@saovicente.sp.gov.br> 8 de abril de 2026 às 10:25
Para: ale.fagundes@leilaonet.com.br

"ATENÇÃO

NO MOMENTO, NÃO HÁ LEI DE DESCONTO VIGENTE.
A ULTIMA LEI DE DESCONTO VIGOROU DE 03/11/2025 ATÉ 21/01/2026 (DATA DE TÉRMINO ORIGINAL: 09/01/2026, PRORROGADA ATÉ 21/01/2026).

- Para solicitação de acordos e/ou novos valores, favor encaminhar e-mail para: procuradoriafiscal@saovicente.sp.gov.br

- A Procuradoria Fiscal apenas verifica valores e opções de pagamento para débitos inscritos na Dívida Ativa. Não são feitas pesquisas por endereço/nome/CPF/CNPJ.

- Para verificação de débitos já inscritos na Dívida Ativa e opções de pagamento, favor informar número da Inscrição Cadastral (ISS - 6 dígitos e/ou IPTU - 19 dígitos): encontra-se no carnê."

- Alterações cadastrais e/ou informações sobre débitos devem ser solicitadas aos setores de origem:

- IPTU: iptu@saovicente.sp.gov.br - iptusaovicente@gmail.com

- ISS: iss.saovicente@gmail.com

- Comércio: secinp@saovicente.sp.gov.br "

Opções para verificação: número da CDA e/ou número do processo judicial.

Procuradoria Fiscal <celiareis@saovicente.sp.gov.br> 9 de abril de 2026 às 13:17
Para: Ale Fagundes <ale.fagundes@leilaonet.com.br>

Boa tarde.

OBS.: PRAZOS DE RESPOSTA:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2026 às 10:58 , sob o número WSVC26700481325
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código Xeghdl62.

- E-MAIL 7 DIAS ÚTEIS
- WHATSAPP – 10 DIAS ÚTEIS

Informo valores solicitados para Inscrição Cadastral: 3500446059400419000

Para valores do exercício 2026, favor fazer contato com setor de origem (IPTU: iptu@saovicente.sp.gov.br Telefone: 3579-1334 - iptusaovicente@gmail.com).

Dívida Ativa (não ajuizado): 2022/2023/2024/2025

Valor atual da dívida: R$ 10.020,46

Execuções Fiscais (débitos ajuizados): anos – 2000/2001/2002/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021

Valor atual da dívida: R$ 151.324,00

*** *** ***

Informo valores solicitados para Inscrição Cadastral: 3400136049900016002

Para valores do exercício 2026, favor fazer contato com setor de origem (IPTU: iptu@saovicente.sp.gov.br Telefone: 3579-1334 - iptusaovicente@gmail.com).

Dívida Ativa (não ajuizado): 2025

Valor atual da dívida: R$ 14.171,70

Execuções Fiscais (débitos ajuizados): anos – 2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024

Valor atual da dívida: R$ 641.220,97

ATENÇÃO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2026 às 10:58 , sob o número WSVC26700481325
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código Xeghdl62.

1. VALORES VÁLIDOS ATÉ 30/04/2026 - SUJEITOS À ALTERAÇÃO/ATUALIZAÇÃO

At.te,
Celia Reis
Procuradoria Fiscal | Dívida Ativa
Prefeitura Municipal de São Vicente
[Texto das mensagens anteriores oculto]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2026 às 10:58 , sob o número WSVC26700481325
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004748-90.2019.8.26.0590 e código Xeghdl62.