

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL -  
COMARCA DE OSASCO - SP.**

**AUTOS Nº:** 1004793-89.2015.8.26.0405

**ASSUNTO:** Locação de imóvel.

**EXEQUENTE:** Paulo Estevão Iknadissian e outros.

**EXECUTADA (O):** Zuleide Maria Moreira Figueiredo e outros.

**LUIS GUSTAVO ZERBATO SANCHEZ**, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº5069763527, Perito do Juízo nos autos da Ação em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, em resumo a seguir, do imóvel situado na **Avenida João de Andrade, 330, CEP: 06132-000 - Osasco – SP.**

Na oportunidade, requer a V. Exa. a expedição de Mandado para Levantamento dos Honorários Periciais que se encontram depositados.

Visando facilitar segue o número de CPF 370.758.208-69 e os dados bancários.

Banco do Brasil- Agência nº:1529-6      Conta Corrente: 71349-X.

Portanto, aproveito essa oportunidade para ressaltar publicamente e reafirmar minha admiração e respeito ao Juízo, mantendo-se firme para atuar como Perito do Juízo na presente vara na busca pela verdade dos fatos para que a devida Justiça seja feita.

São termos em que,

p. juntada e deferimento.

Osasco, 25 de fevereiro de 2022.



**Luis Gustavo Zerbato Sanchez**  
**Perito do Juízo – Engenheiro Civil - Avaliador**  
CREA/SP: 5069763527

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL -  
COMARCA DE OSASCO - SP.**

## **Laudo de Avaliação**

**AUTOS Nº:** 1004793-89.2015.8.26.0405

**ASSUNTO:** Locação de imóvel.

**EXEQUENTE:** Paulo Estevão Iknadissian e outros.

**EXECUTADA (O):** Zuleide Maria Moreira Figueiredo e outros.

## SUMÁRIO

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1)     | FOLHA RESUMO .....  | 1  |
| 2)     | INTRODUÇÃO .....  | 2  |
| 3)     | Princípios e Ressalvas .....  | 2  |
| 4)     | Objetivo .....  | 2  |
| 5)     | VISTORIA .....  | 3  |
| 5.1)   | Localização .....   | 3  |
| 5.2)   | Informações cadastrais do imóvel .....  | 6  |
| 5.3)   | Zoneamento .....  | 7  |
| 5.4)   | Melhoramentos públicos .....  | 8  |
| 5.5)   | Características da região .....   | 8  |
| 6)     | DO IMÓVEL .....   | 9  |
| 6.1)   | Terreno .....   | 9  |
| 6.2)   | Benfeitorias .....  | 9  |
| 6.3)   | Relatório Fotográfico .....   | 12 |
| 7)     | CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....  | 32 |
| 7.1)   | Terreno .....   | 32 |
| 7.1.1) | Pesquisa de mercado .....   | 35 |
| 7.2)   | Benfeitorias .....  | 35 |
| 7.2.1) | Valores Unitários .....   | 36 |
| 7.2.2) | Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias ..... | 37 |
| 7.3)   | CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....  | 41 |
| 7.3.1) | Cálculo do terreno .....  | 42 |
| 7.3.2) | Cálculo das benfeitorias .....  | 43 |

|        |                                  |    |
|--------|----------------------------------|----|
| 7.3.3) | Valor total do imóvel .....      | 48 |
| 7.3.4) | Homogeneização dos valores ..... | 48 |
| 8)     | CONCLUSÃO .....                  | 49 |
| 9)     | QUESITOS .....                   | 49 |
| 10)    | ENCERRAMENTO.....                | 50 |

## 1) FOLHA RESUMO

**Objetivo da avaliação:** Definição do valor de mercado do imóvel.

**Endereço completo do imóvel:**

Avenida João de Andrade, 330, CEP: 06132-000 -  
Osasco - SP

**Área construída (m<sup>2</sup>):** 201,17m<sup>2</sup>

**Área do lote:** 174,00 m<sup>2</sup>



Imagem 1: Vista da fachada do imóvel

**Método(s) utilizado(s):**

Método comparativo direto de dados de mercado.

**Especificação (fundamentação / precisão)**

Grau I (Fundamentação) e Grau I (Precisão)

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 300.000,00**

**(Trezentos mil reais)**

**FEVEREIRO / 2022**

## 2) INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades vigentes, em especial a NBR- 13752 de DEZ/1996- Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as resoluções nº 205/71 e nº 218/ 73 do CONFEA- Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

## 3) PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

2.1) Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;

2.2) Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

2.3) O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;

2.4) No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, de acordo com os padrões periciais.

## 4) OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, bem como responder aos quesitos constantes a fls. 247.

A descrição do imóvel avaliando quanto as dimensões de seu lote, estão exemplificadas em seu Registro Geral do Imóvel (**ANEXO I**), assim como especificado a seguir:

**Imóvel:** Terreno situado à Avenida João de Andrade (antiga Rua 6), construído por parte do lote nº1 da quadra 137, medindo 7,00 m (sete metros) de frente para a referida Avenida, iniciando-se a contagem dessa metragem a 21,00m do marco que divide a direita de quem fica de frente para o imóvel; por 27,00 m (vinte e sete metros) da frente aos fundos, à direita, e tendo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) nos fundos, confrontado do lado direito com o imóvel nº 24, do lado esquerdo com o imóvel nº 28 e nos fundos com o imóvel nº 38, da Rua Júlio Conceição, perfazendo a área total de 174,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e quatro metros quadrados); CADASTRO: 1001-7J-067-056-00-4. Matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, sob matrícula 2.971 do livro nº 2.

## 5) VISTORIA

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 431-A do CPC, foi dada ciência às partes, do horário, da data e do local para início à produção desta prova pericial.

O Local de interesse foi vistoriado **no dia 14/01/2022 às 09h00min na Avenida João de Andrade, 330, CEP: 06132-000 - Osasco - SP**, com a presença do Executado: Sr. Antônio Pereira da Silva. Os Patronos das partes não compareceram na Diligência Pericial.

### 5.1) LOCALIZAÇÃO

O imóvel motivo da lide trata-se de uma residência multifamiliar (composta por 3 andares) localizada na Avenida João de Andrade, nº 330, Lote 26, Santo Antônio, Osasco - SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Osasco, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel.



- **Identificação do logradouro**

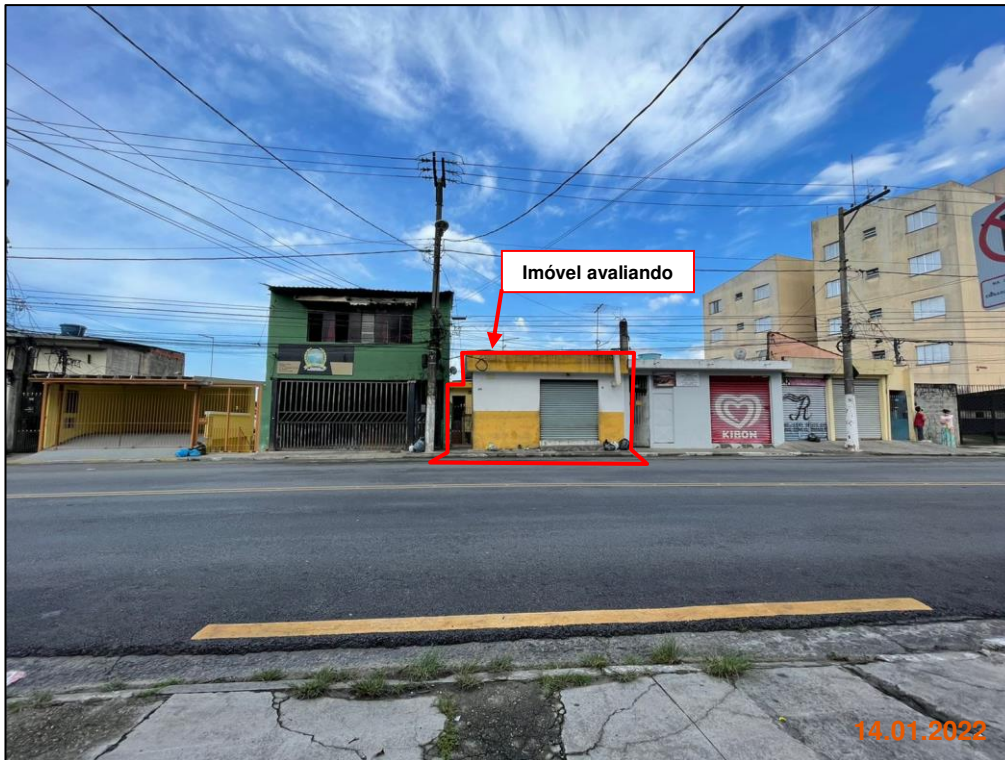


Foto1: Vista parcial da Avenida João de Andrade, nº 330 e adjacências (imóvel motivo indicado pela seta em vermelho).



Foto2: Vista parcial da Avenida João de Andrade, lateral esquerda.



Foto3: Vista parcial da Avenida João de Andrade, lateral direita.

## 5.2) INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

Os dados cadastrais do imóvel avaliando e a Planta da Quadra Fiscal (Inscrição Cadastral) foram fornecidos pela Prefeitura do Município de Osasco (**ANEXO II**), consoante com o espelho de cálculo do IPTU do imóvel avaliando, apenso aos autos (fls.299 e 302 - 306), sendo especificado o que se segue:

Tabela 1: Informações gerais cadastrais do imóvel avaliando

| <b>Informações Gerais</b> |   |
|---------------------------|---|
| CDC (Código do Cadastro)  | 1171660100  |
| Inscrição cadastral       | 23241.23.34.0243.99.999.02  |
| Proprietário              | Antonio Pereira da Silva  |
| Espólio de                | Ambrósio Aleotti  |
| Endereço                  | Avenida João de Andrade, 330 – L 26 – Santo Antônio – Osasco / SP |

### 5.3) ZONEAMENTO

A Lei complementar nº 152, de 09 de outubro de 2006, regulamenta a Lei complementar nº 125, de 03 de agosto de 2004, que instrui o Plano Diretor, no que tange às zonas especiais de Interesse social (ZEIS), dispondo sobre normas específicas para a produção de habitação de mercado popular do Município de Osasco.

**O local em causa integra a Zona Especial de Interesse Social 2 e 3 (ZEIS)**, que são as porções do território do Município destinadas à recuperação urbanística, regularização fundiária sustentável, produção e manutenção de habitações de interesse social.

Deste modo, o Art.3º da presente Lei (152 2006) subdivide a ZEIS em três categorias, sendo estas:

- I. ZEIS-1: terrenos não edificados ou subutilizados, privados ou públicos, destinados à promoção de Habitação de Interesse Social - HIS, de acordo com as disposições da Seção II desta Lei Complementar;
- II. ZEIS-2: favelas, cortiços, assentamentos informais, urbanizados ou em processo de urbanização, situados em áreas públicas ou particulares;
- III. ZEIS-3: loteamentos de interesse social, loteamentos irregulares ou clandestinos, urbanizados ou em processo de urbanização situados em áreas públicas e particulares, comprovadamente ocupados até junho de 2005, conforme levantamento aerofotogramétrico.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Avenida João de Andrade e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

## 6) DO IMÓVEL

### 6.1) TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Tabela 2: Características do lote

| <b>Características do lote</b> |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Topografia                     | Em declive            |
| Condições no solo e superfície | Firme e seco          |
| Formato                        | Regular               |
| Frentes Múltiplas (esquina)    | Não                   |
| Frente                         | 7,00 metros           |
| Profundidade equivalente       | 24,85 metros          |
| Área                           | 174,00 m <sup>2</sup> |

### 6.2) BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas 1 (um) bar, 3 (três) casas e 1 (um) cortiço com características de uso residencial, com área total construída homogeneizada de 201,17 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas in loco.

Idade física de 45 anos para as casas e o bar, podendo ser classificados como “2.3 - Casa Padrão Econômico”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “F” – necessitando de reparos simples a importantes.

Enquanto o cortiço apresenta idade aparente de 30 anos, podendo ser classificado como “2.1 - Casa Padrão Rústico”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “G” – necessitando de reparos importantes.

Abaixo são descritos os cômodos por benfeitoria, sendo:

**Bar:**

- Cômodos: 2 (dois) cômodos, sendo: banheiro e copa.

**Casa 1:**

- Cômodos: 5 (cinco) cômodos, sendo: Dormitório 1, dormitório 2, sala, banheiro e cozinha.

**Casa 2:**

- Cômodos: 3 (três) cômodos, sendo: Dormitório, cozinha integrada com a sala e banheiro;

**Casa 3:**

- Cômodos: 2 (dois) cômodos, sendo: Dormitório integrado com a cozinha e banheiro;

**Cortiço:**

- Cômodos: 4 (quatro) cômodos, sendo: 3 (três) dormitórios separados e um banheiro externo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue na Figura 4, sendo que:

- Pavimento Térreo (nível da rua): Composto pelo bar demarcado em marrom (frente) e Casa 1 demarcada em amarelo (fundos);
- 1º Subsolo: Composto pela Casa 2 demarcada em azul e Casa 3 demarcada em verde;
- 2º Subsolo: Composto pelo cortiço.



Figura 4: Croqui do imóvel por pavimento e construções (benfeitorias) existentes (Fonte: Do Autor).

### 6.3) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 4: Vista da fachada do imóvel

A porta metálica é destinada ao uso do bar, sendo que este não tem comunicação direta com as demais benfeitorias do lote. Ademais, o acesso as casas e ao cortiço se dão através do portão localizado na lateral esquerda do bar, sendo este indicado pela seta em vermelho na Foto 4.

- Bar



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 5: Vista da copa do bar



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

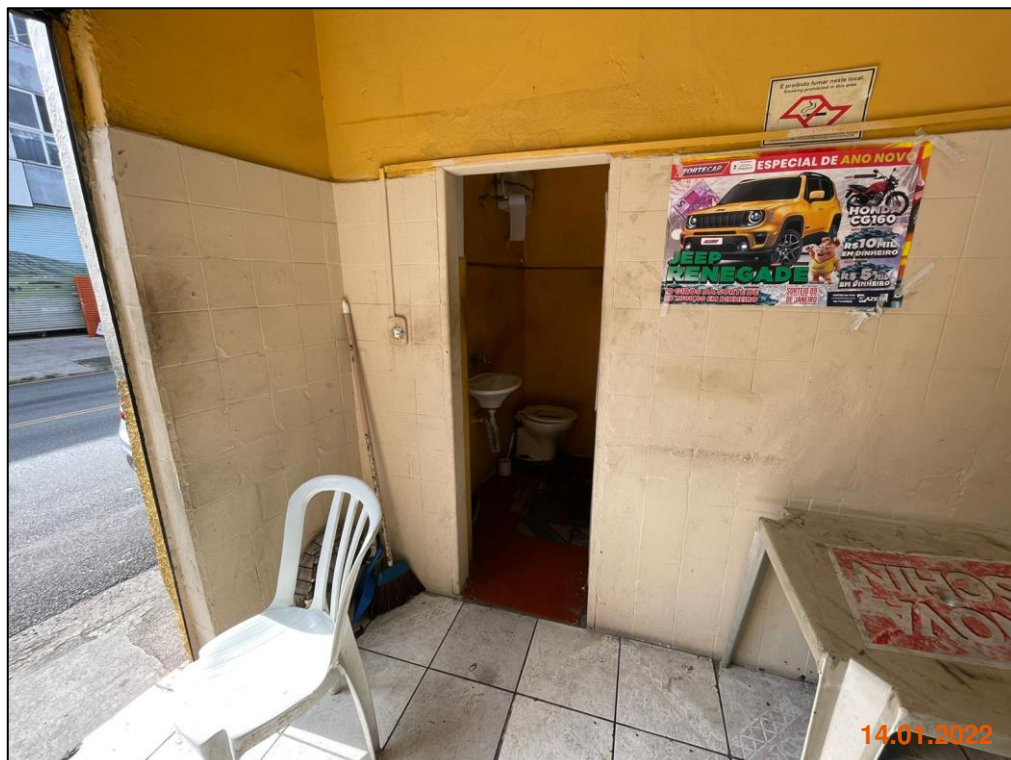
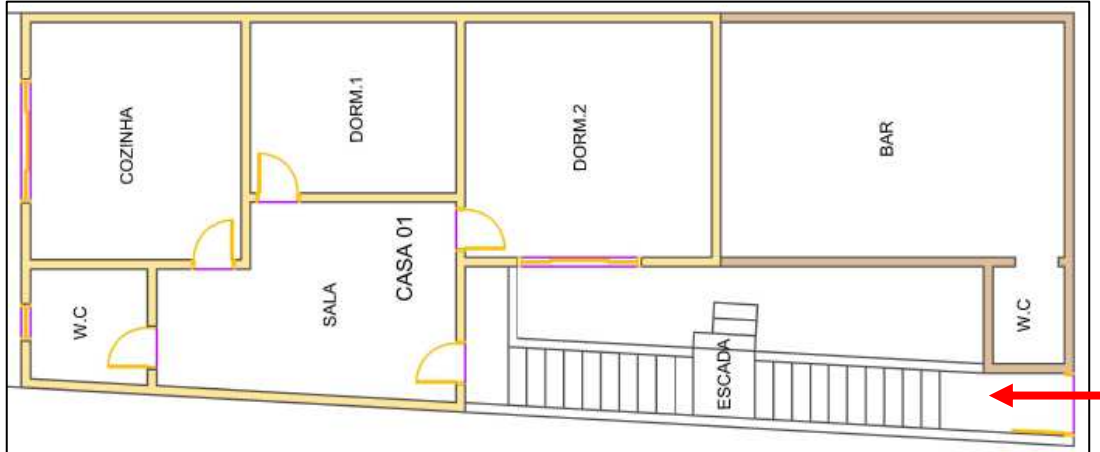


Foto 6: Vista do banheiro do bar

- Casa 1

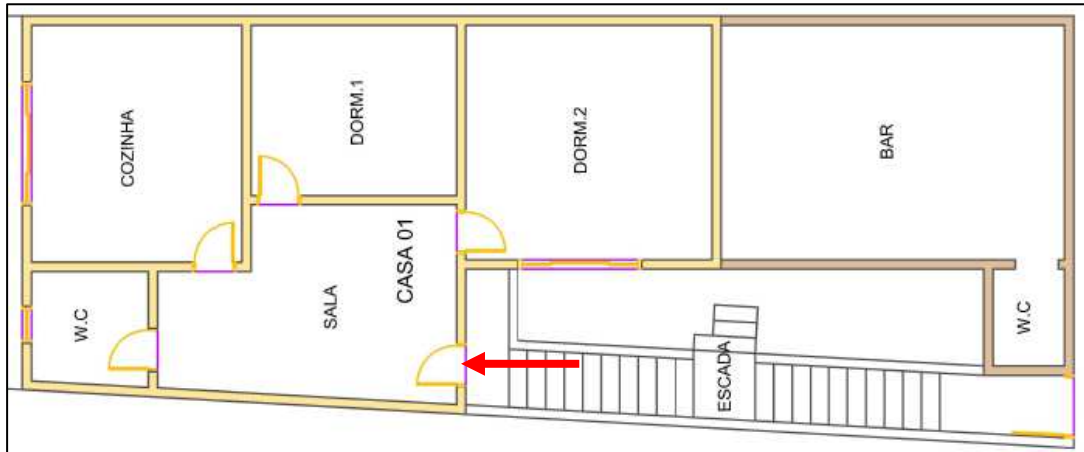


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 7: Corredor lateral e escada de acesso a casa 1

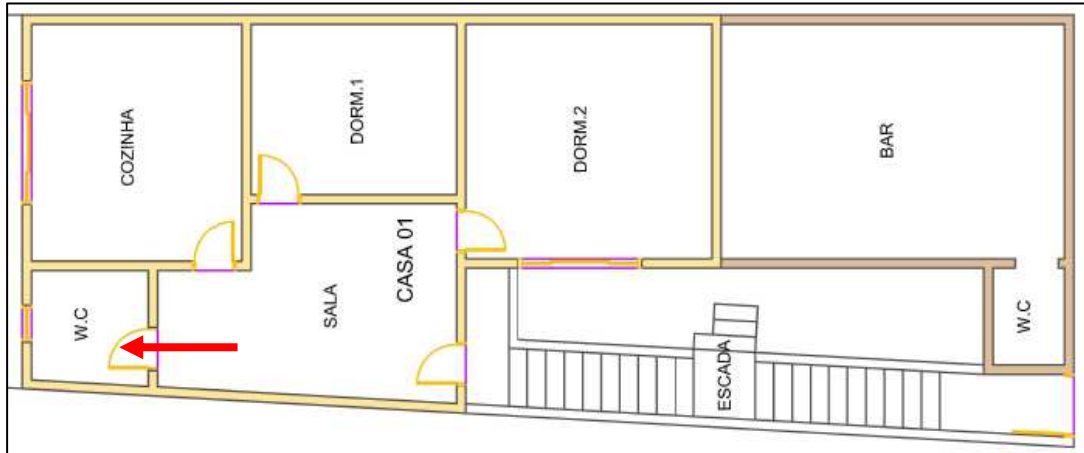


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 8: Sala da casa 1

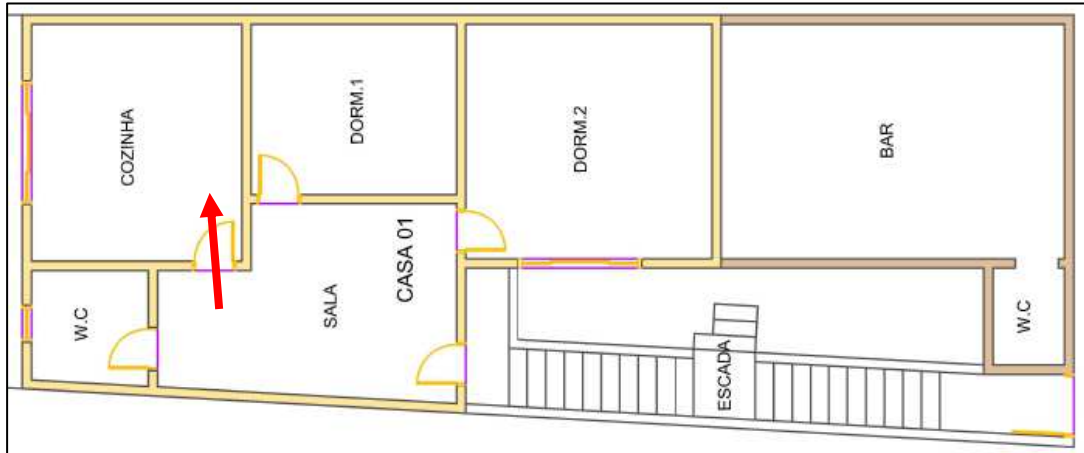


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 9: Banheiro da casa 1

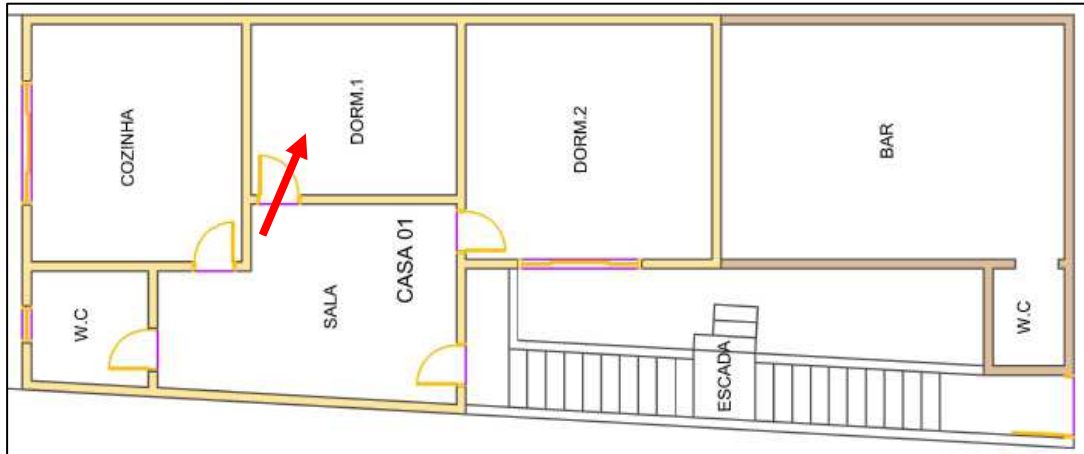


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 10: Cozinha da casa 1

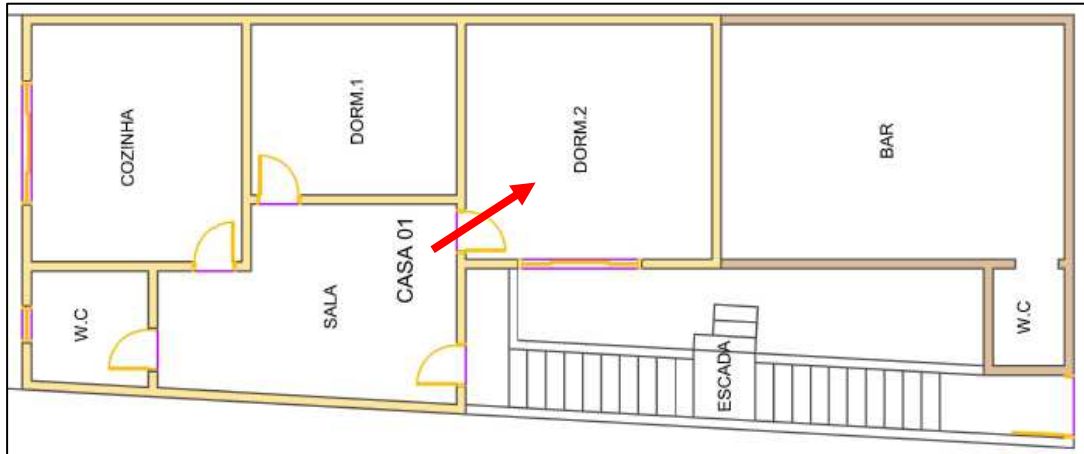


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 11: Dormitório 1 da casa 1



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

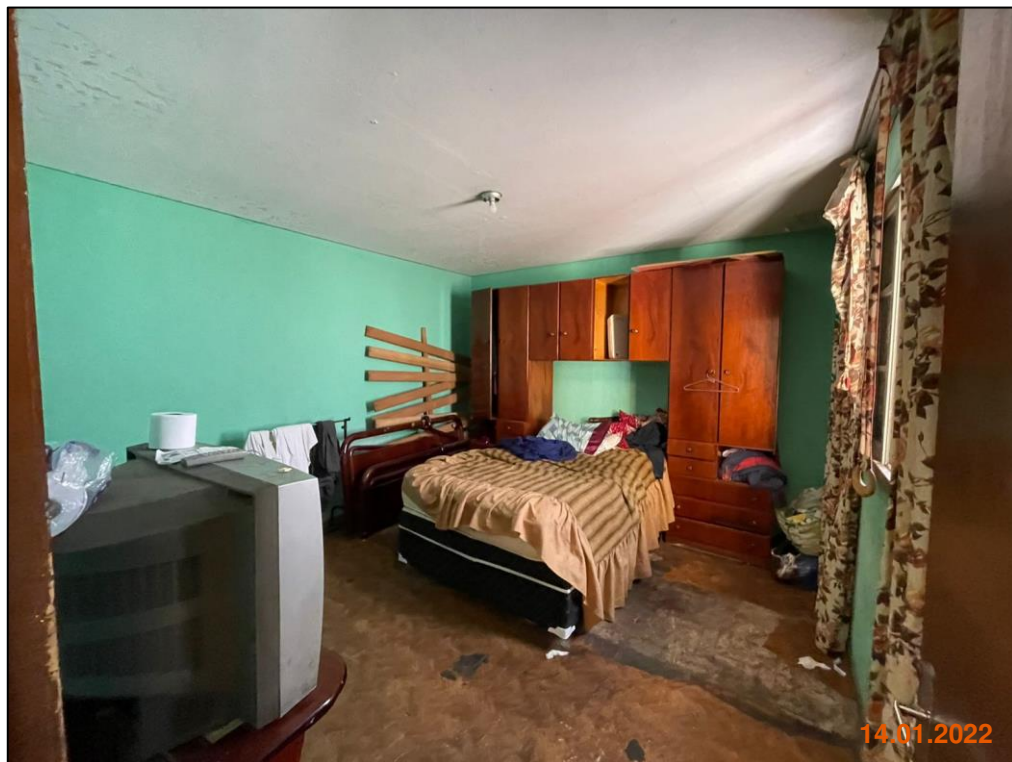


Foto 12: Dormitório 2 da casa 1

- Casa 2



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

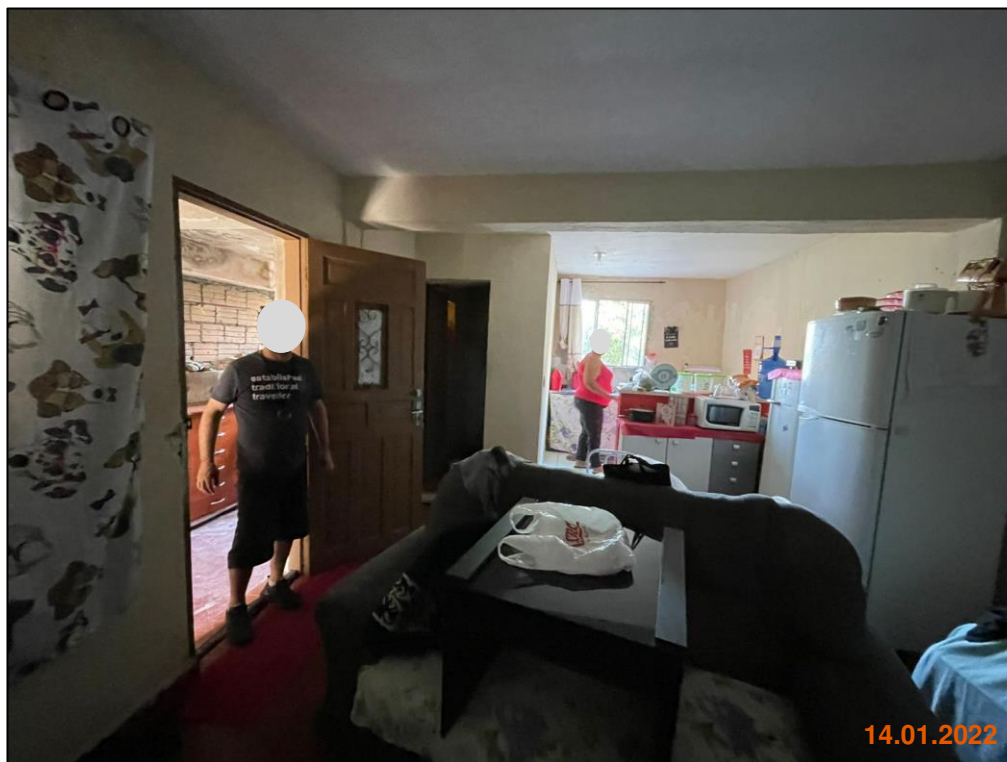


Foto 13: Sala integrada com a cozinha da casa 2



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

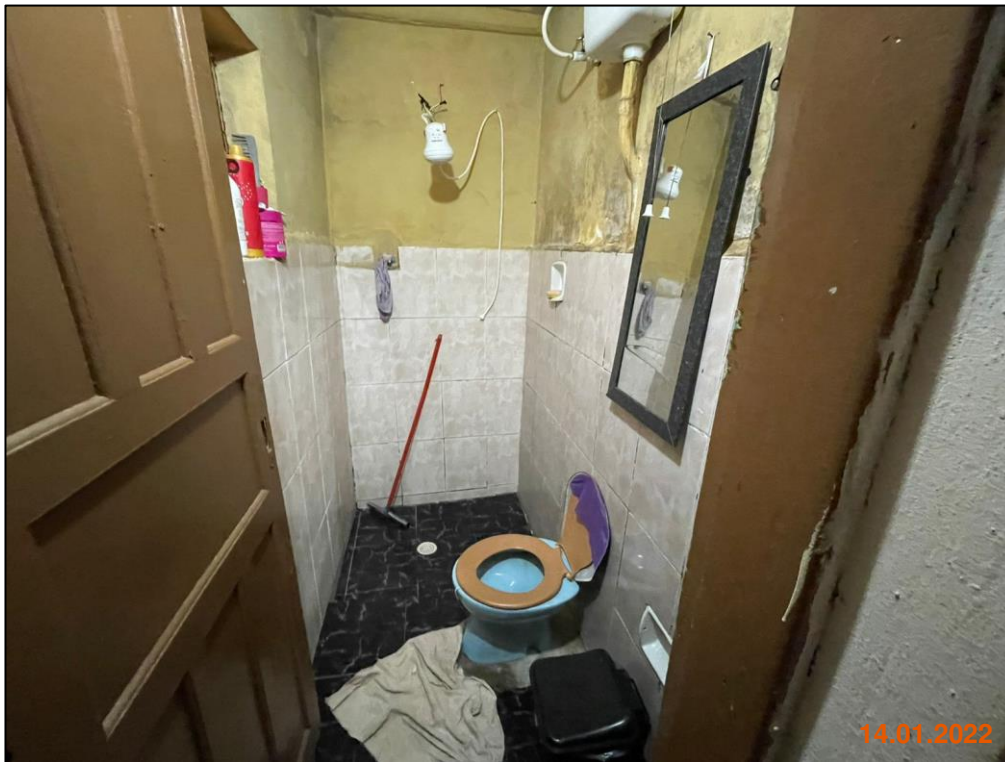


Foto 14: Banheiro da casa 2



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 15: Dormitório 1 da casa 2

- Casa 3

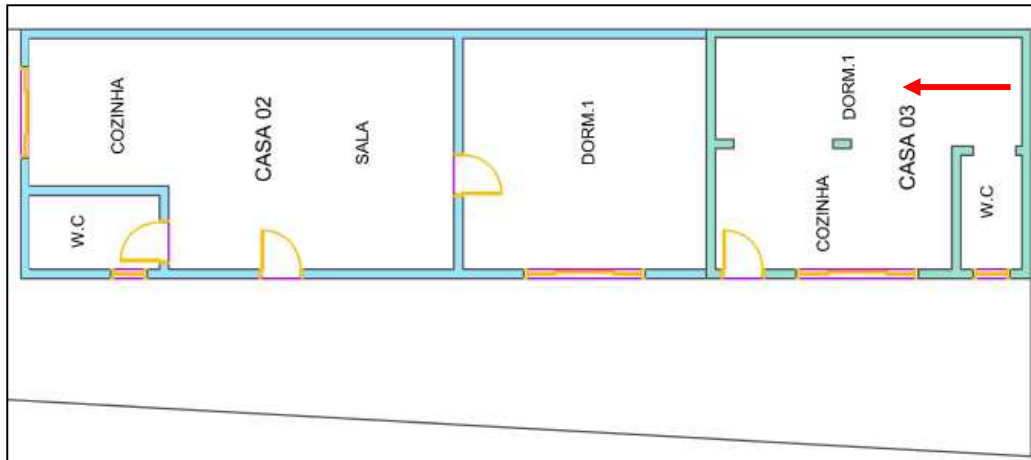


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 16: Cozinha da casa 3



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 17: Dormitório 1 da casa 3



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

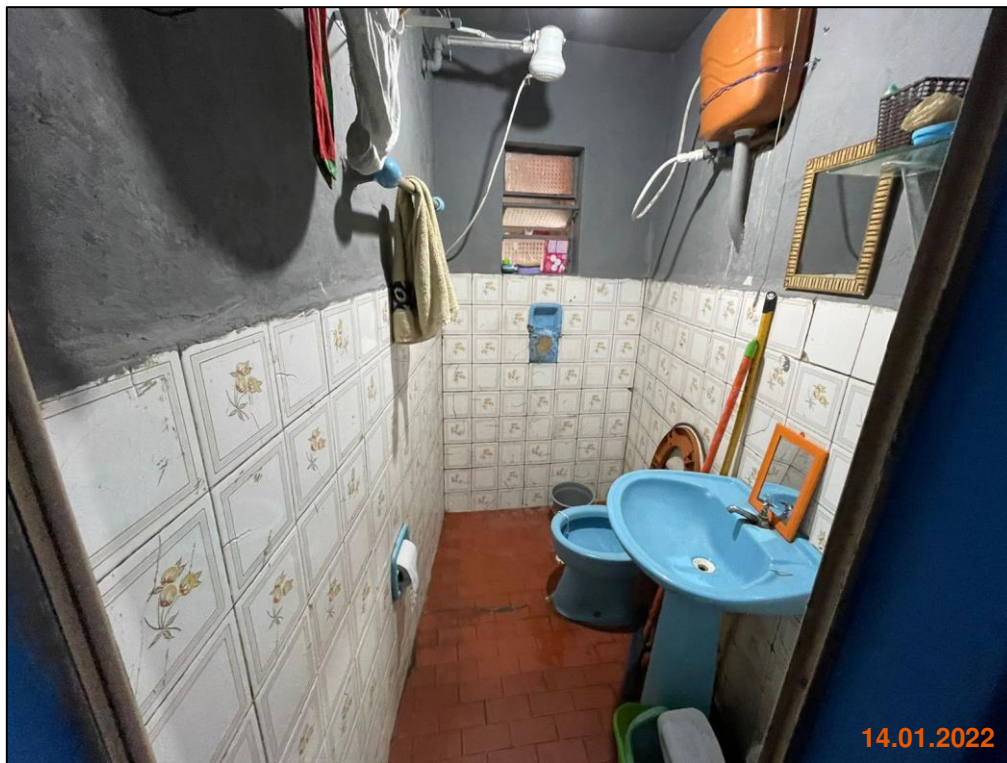
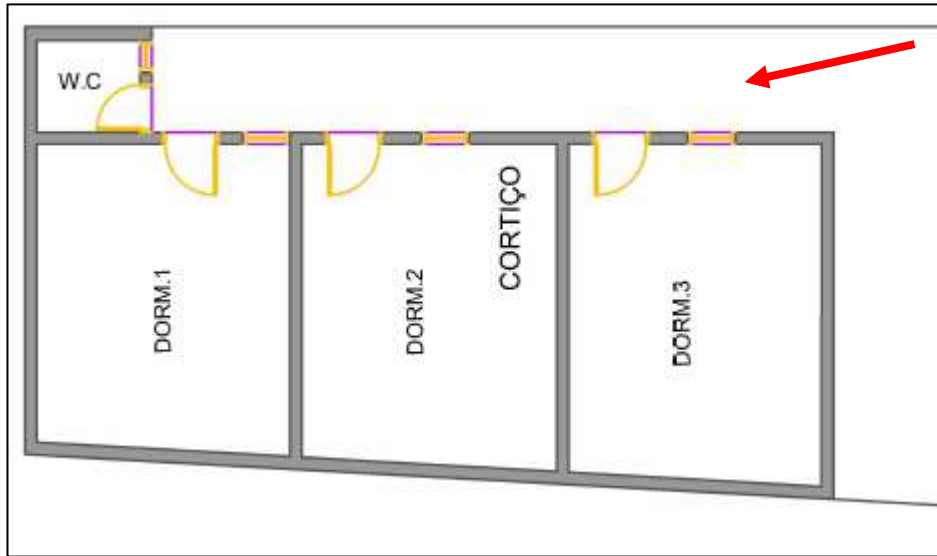


Foto 18: Banheiro da casa 3

- **Cortiço**

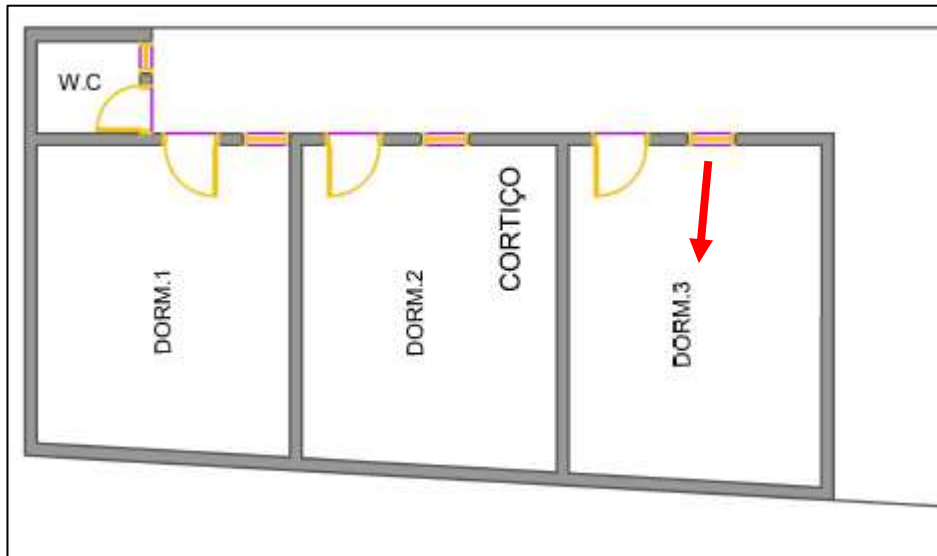


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 19: Vista geral do corredor lateral de acesso

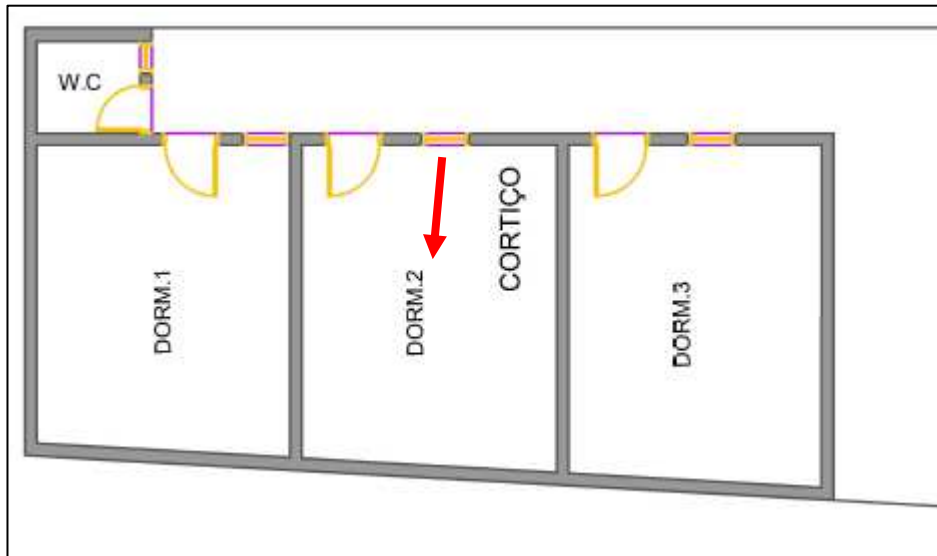


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 20: Vista geral do Dormitório 3



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

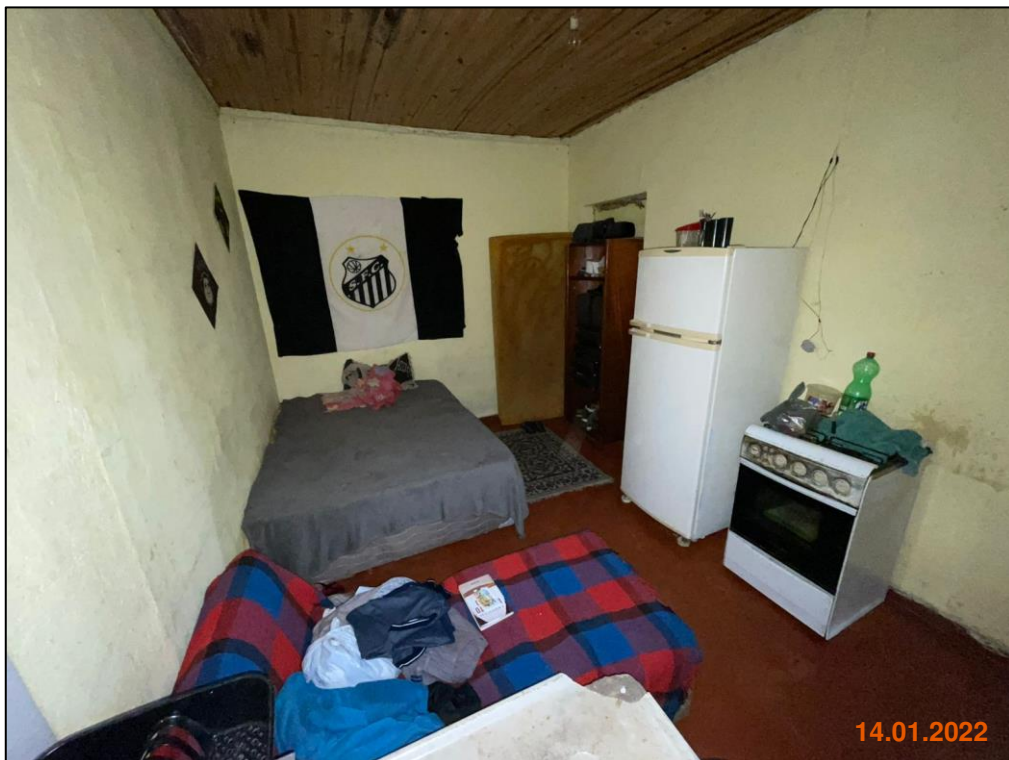
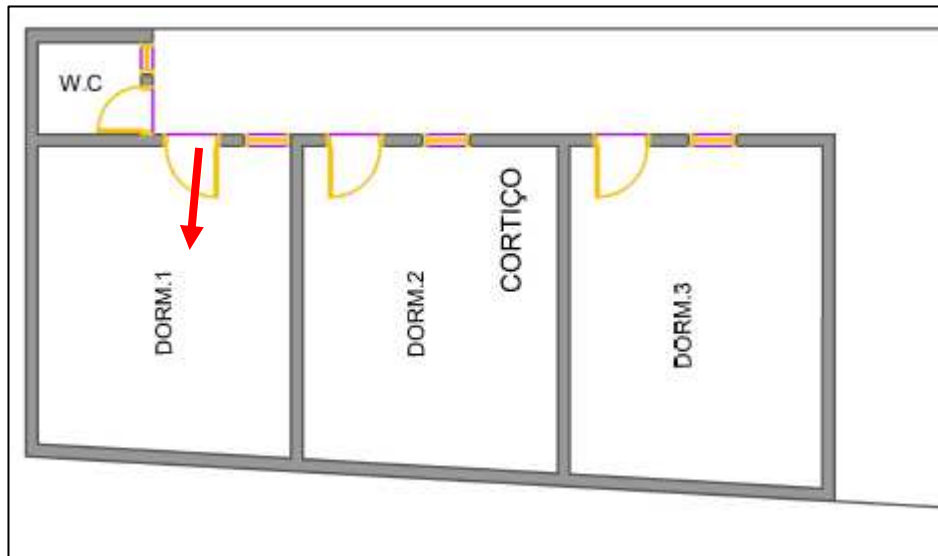


Foto 21: Vista geral do Dormitório 2

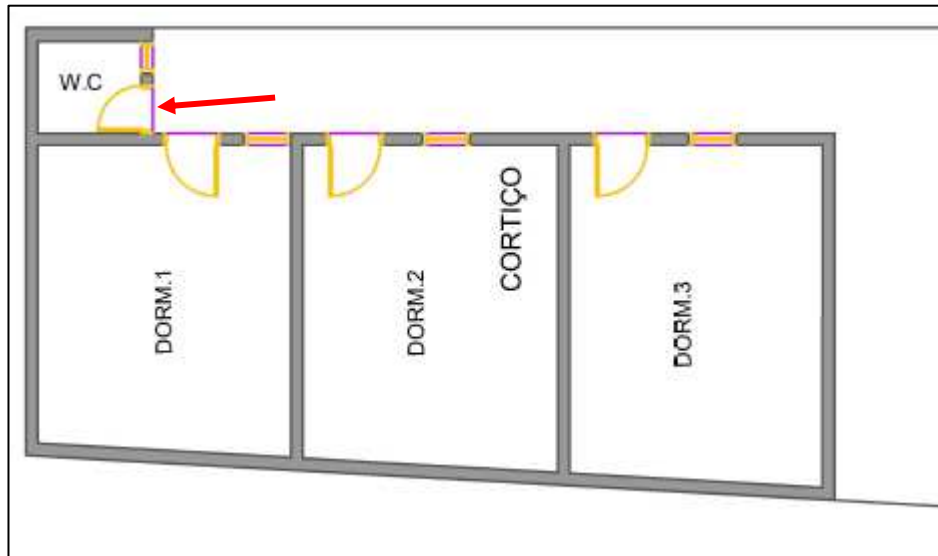


Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



Foto 22: Vista geral do Dormitório 1



Observação:

A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

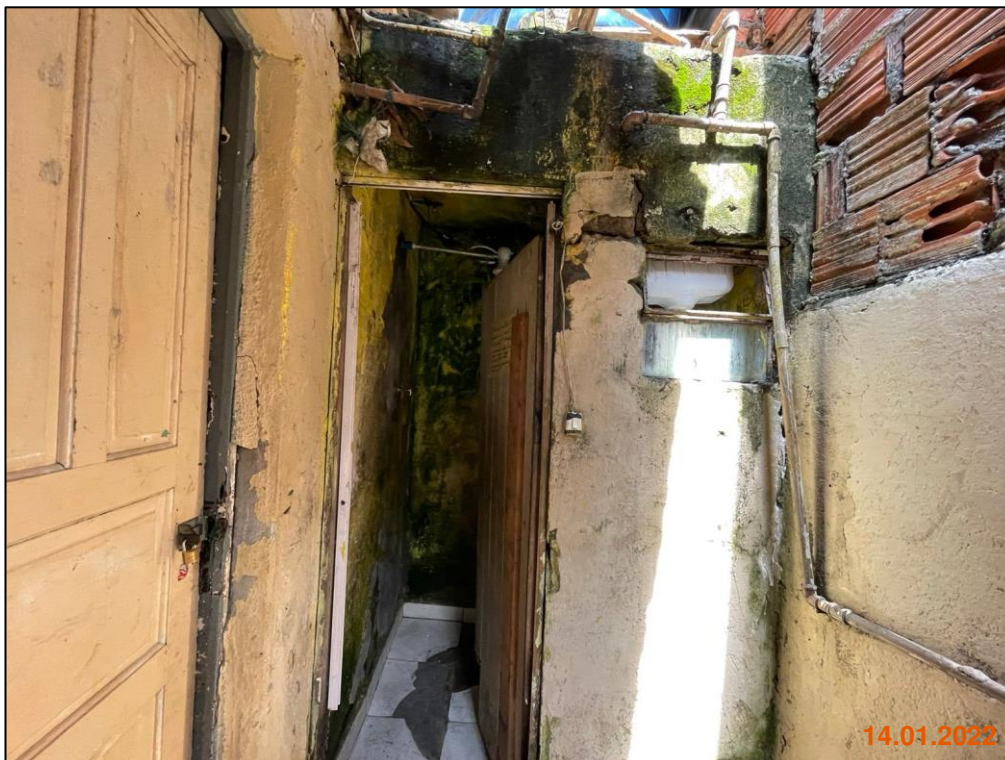


Foto 23: Vista geral do banheiro externo

## 7) CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 7.1) TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a Norma Brasileira regulamentadora – NBR 14.653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

A referida norma apresenta a condição para avaliação do imóvel através do método comparativo de dados de Mercado, utilizando fatores de correção, sendo estes adotados em consonância com a Lei complementar nº141 de 27 de dezembro de 2005 ao qual dispõe sobre a planta genérica de Valores do Município de Osasco.

Tal lei municipal determina os índices aplicáveis para a fundamentação do valor por metro quadrado do lote, sendo referenciados os fatores condizentes com cada especificidade do lote.

Ademais, após a determinação do valor unitário do lote por meio da utilização do método comparativo de dados de mercado pelos fatores municipais, o valor total do lote será obtido através da seguinte expressão:

$$VT = AT \times Vu$$

Equação 1: Valor Total do terreno

Sendo:

**VT** = Valor do terreno

**AT** = Área do terreno

**Vu** = Valor unitário básico de terreno

Observação: No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações em função de:

a) **Fator situação do terreno**, para cobrir adequar o preço ofertado em função do

32

acesso e características específicas, sendo:

Tabela 3: Fator Situação do terreno (Fonte: Lei complementar nº141)

| Situação do terreno | Fator aplicável |
|---------------------|-----------------|
| Meio de Quadra      | 1,00            |
| Esquina             | 1,10            |
| Desvio Ferroviário  | 1,10            |
| Encravado           | 0,70            |
| Vila                | 0,70            |
| Alagadiço           | 0,70            |
| Rochoso             | 0,70            |

- b) **Fator região inundável:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, **com o emprego do fator alagadiço previsto na Tabela 3.**
- c) **Fator Topografia:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Tabela 4: Fator Topografia do terreno (Fonte: Lei complementar nº141)

| Tipo de topografia | Fator aplicável |
|--------------------|-----------------|
| Plano              | 1,00            |
| Aclive             | 0,80            |
| Declive            | 0,80            |

- d) **Fator Localização (Zona Fiscal):** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Osasco, sendo estes descritos abaixo e mapa contido no **ANEXO III:**

Tabela 5: Fator Zona de comercialização do terreno (Fonte: Lei complementar nº141)

| Zona Fiscal   | Fator aplicável |
|---------------|-----------------|
| Zona Fiscal 1 | 1,00            |
| Zona Fiscal 2 | 0,90            |
| Zona Fiscal 3 | 0,85            |
| Zona Fiscal 4 | 0,80            |
| Zona Fiscal 5 | 0,70            |

- e) **Fator Frente:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, **em função das testadas distintas do imóvel referência (avaliando)**, com o emprego da fórmula a seguir:

$$FF = (FR / FA)$$

Equação 2: Equação Testada (frente)

**Sendo:**

**FF** = Fator Frente;

**FR** = Frente de referência, ou seja, frente do imóvel que está sendo avaliado;

**FA** = Frente da amostra (imóveis utilizados no modelo comparativo).

- f) **Fator Profundidade:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula a seguir:

$$FP = (PR / PEA)$$

Equações 3: Equação profundidade (comprimento do lote)

**Sendo:**

**FP** = Fator Profundidade;

**PR** = Profundidade de referência, ou seja, profundidade do imóvel que está sendo avaliado;

**PEA** = Profundidade equivalente da amostra (imóveis utilizados no modelo comparativo). Obs: A profundidade equivalente se dá através da razão entre a área do elemento da amostra e sua testada (frente).

### 7.1.1) PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 8 (oito) elementos comparativos e 4 (quatro) elementos efetivamente utilizados e homogeneizados após adequação do valor unitário (valor total dividido pela área) multiplicado pelos fatores; fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b><u>VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 409,13</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Quatrocentos e nove reais e treze centavos por metro quadrado)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>FEVEREIRO / 2022</b></p> |
|---|

### 7.2) BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

### 7.2.1) VALORES UNITÁRIOS

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

| ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP |                     |                          |                           |        |        |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------------|--------|--------|
| Classe                                       | Grupo               | Padrão                   | Intervalo de Índices (PC) |        |        |
|  |                     |                          | Mínimo                    | Médio  | Máximo |
| 1. RESIDENCIAL                               | 1.1 BARRACO         | 1.1 – Padrão Rústico     | 0,091                     | 0,136  | 0,177  |
|  |                     | 1.2 – Padrão Simples     | 0,178                     | 0,203  | 0,234  |
|  | 1.2. CASA           | 2.1 – Padrão Rústico     | 0,409                     | 0,481  | 0,553  |
|  |                     | 2.2 – Padrão Proletário  | 0,624                     | 0,734  | 0,844  |
|  |                     | 2.3 – Padrão Econômico   | 0,919                     | 1,070  | 1,221  |
|  |                     | 2.4 – Padrão Simples     | 1,251                     | 1,497  | 1,743  |
|  |                     | 2.5 – Padrão Médio       | 1,903                     | 2,154  | 2,355  |
|  |                     | 2.6 – Padrão Superior    | 2,356                     | 2,656  | 3,008  |
|  |                     | 2.7 – Padrão Fino        | 3,331                     | 3,865  | 4,399  |
|  |                     | 2.8 – Padrão Luxo        | 4,843                     | -      | -      |
|  | 1.3 APARTAMENTO     | 1.1.1 – Padrão Econômico | 2,473                     | 2,748  | 3,023  |
|  |                     | 1.1.2 – Padrão Simples   | Sem elevador<br>3,180     | 3,533  | 3,837  |
|  |                     |                          | Com elevador<br>3,562     | 3,958  | 4,354  |
|  |                     | 1.1.3 – Padrão Médio     | Sem elevador<br>3,828     | 4,218  | 4,640  |
|  |                     |                          | Com elevador<br>4,568     | 5,075  | 5,583  |
|  |                     | 1.1.4 – Padrão Superior  | Sem elevador<br>5,377     | 5,974  | 6,572  |
|  |                     | Com elevador<br>6,144    | 6,827                     | 7,089  |        |
| 1.1.5 – Padrão Fino                          |                     | 7,090                    | 7,410                     | 7,983  |        |
|  | 1.1.6 – Padrão Luxo | 7,984                    | 8,683                     | 9,551  |        |
| 2. COMERCIAL, SERVIÇO,<br>INDUSTRIAL         | 2.1 ESCRITÓRIO      | 2.1.1 – Padrão Econômico | 2,081                     | 2,313  | 2,544  |
|  |                     | 2.1.2 – Padrão Simples   | Sem elevador<br>3,378     | 3,753  | 4,013  |
|  |                     |                          | Com elevador<br>3,742     | 4,158  | 4,573  |
|  |                     | 2.1.3 – Padrão Médio     | Sem elevador<br>4,014     | 4,330  | 4,763  |
|  |                     |                          | Com elevador<br>4,745     | 5,273  | 5,767  |
|  |                     | 2.1.4 – Padrão Superior  | Sem elevador<br>5,206     | 5,784  | 6,363  |
|  |                     |                          | Com elevador<br>5,768     | 6,371  | 7,072  |
|  |                     | 2.1.5 – Padrão Fino      | 7,073                     | 7,929  | 8,722  |
|  |                     | 2.1.6 – Padrão Luxo      | 9,935                     | 10,376 | -      |
|  | 2.2. GALPÃO         | 3.1 – Padrão Econômico   | 0,518                     | 0,609  | 0,700  |
|  |                     | 3.2 – Padrão Simples     | 0,982                     | 1,125  | 1,268  |
|  |                     | 3.3 – Padrão Médio       | 1,368                     | 1,659  | 1,871  |
| 3.4 – Padrão Superior                        |                     | 1,872                    | -                         | -      |        |
| 3. ESPECIAL                                  | 3.1 COBERTURA       | 4.1 – Padrão Simples     | 0,071                     | 0,142  | 0,213  |
|  |                     | 4.2 – Padrão Médio       | 0,229                     | 0,293  | 0,357  |
|  |                     | 4.3 – Padrão Superior    | 0,333                     | 0,486  | 0,639  |

Figura 5: Tabela Índice médio construtivo – Adaptada (Fonte: IBAPE SP)

## 7.2.2) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENDFEITORIAS

O valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc: R + K * (1 - R)$$

Equação 4: Coeficiente de depreciação.

**Sendo:**

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

**K** = Coeficiente de Ross / Heidecke.

| ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP |                      |                          |                               |                        |
|--|----------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Classe                                       | Grupo                | Padrão                   | Idade Referencial - Ir (anos) | Valor Residual - R (%) |
| 1. RESIDENCIAL                               | 1.1 BARRACO          | 1.1 – Padrão Rústico     | 5                             | 0                      |
|  |                      | 1.2 – Padrão Simples     | 10                            | 0                      |
|  | 1.2. CASA            | 2.1 – Padrão Rústico     | 60                            | 20                     |
|  |                      | 2.2 – Padrão Proletário  | 60                            | 20                     |
|  |                      | 2.3 – Padrão Econômico   | 70                            | 20                     |
|  |                      | 2.4 – Padrão Simples     | 70                            | 20                     |
|  |                      | 2.5 – Padrão Médio       | 70                            | 20                     |
|  |                      | 2.6 – Padrão Superior    | 70                            | 20                     |
|  |                      | 2.7 – Padrão Fino        | 60                            | 20                     |
|  |                      | 2.8 – Padrão Luxo        | 60                            | 20                     |
|  | 1.3 APARTAMENTO      | 1.1.1 – Padrão Econômico | 60                            | 20                     |
|  |                      | 1.1.2 – Padrão Simples   | 60                            | 20                     |
|  |                      | 1.1.3 – Padrão Médio     | 60                            | 20                     |
|  |                      | 1.1.4 – Padrão Superior  | 60                            | 20                     |
|  |                      | 1.1.5 – Padrão Fino      | 50                            | 20                     |
| 1.1.6 – Padrão Luxo                          |                      | 50                       | 20                            |                        |
| 2. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL            | 2.1 ESCRITÓRIO       | 2.1.1 – Padrão Econômico | 70                            | 20                     |
|  |                      | 2.1.2 – Padrão Simples   | 70                            | 20                     |
|  |                      | 2.1.3 – Padrão Médio     | 60                            | 20                     |
|  |                      | 2.1.4 – Padrão Superior  | 60                            | 20                     |
|  |                      | 2.1.5 – Padrão Fino      | 50                            | 20                     |
|  |                      | 2.1.6 – Padrão Luxo      | 50                            | 20                     |
|  |                      | 2.2. GALPÃO              | 3.1 – Padrão Econômico        | 60                     |
|  | 3.2 – Padrão Simples |                          | 60                            | 20                     |
|  | 3.3 – Padrão Médio   |                          | 80                            | 20                     |
|  | 3. ESPECIAL          | 3.1. COBERTURA           | 4.1 – Padrão Simples          | 20                     |
| 4.2 – Padrão Médio                           |                      |                          | 20                            | 10                     |
| 4.3 – Padrão Superior                        |                      |                          | 30                            | 10                     |

Figura 6: Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R) – Adaptada (Fonte: IBAPE SP)

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec |  |                 |   |
|---------------------------------------|--|-----------------|---|
| Ref.                                  | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características   |
| A                                     | Nova   | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.   |
| B                                     | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.  |
| C                                     | Regular  | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.   |
| D                                     | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | 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.  |
| E                                     | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | 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.   |
| F                                     | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G                                     | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.     |
| H                                     | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.   |
| I                                     | Sem valor  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.  |

Figura 7: Tabela estado de conservação – Adaptada (Fonte: IBAPE SP)

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em % da vida referencial | Estado de Conservação – Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                             | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                             | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                             | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                             | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| <b>10%</b>                     | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                            | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                            | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                            | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                            | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| <b>20%</b>                     | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                            | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                            | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                            | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                            | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| <b>30%</b>                     | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                            | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                            | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                            | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                            | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| <b>40%</b>                     | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                            | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                            | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                            | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                            | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| <b>50%</b>                     | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |

|             |               |               |               |               |               |               |               |               |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 52%         | 0,6048        | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%         | 0,5842        | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%         | 0,5632        | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%         | 0,5418        | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |
| <b>60%</b>  | <b>0,5200</b> | <b>0,5183</b> | <b>0,5069</b> | <b>0,4779</b> | <b>0,4259</b> | <b>0,3474</b> | <b>0,2465</b> | <b>0,1290</b> |
| 62%         | 0,4978        | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%         | 0,4752        | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%         | 0,4522        | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%         | 0,4288        | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| <b>70%</b>  | <b>0,4050</b> | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%         | 0,3808        | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%         | 0,3562        | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%         | 0,3312        | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%         | 0,3058        | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| <b>80%</b>  | <b>0,2800</b> | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%         | 0,2538        | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%         | 0,2272        | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%         | 0,2002        | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%         | 0,1728        | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| <b>90%</b>  | <b>0,1450</b> | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%         | 0,1168        | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%         | 0,0882        | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%         | 0,0592        | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%         | 0,0298        | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| <b>100%</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

Figura 8: Tabela coeficiente Ross-Heidecke – Adaptada (Fonte: IBAPE SP)

### 7.3) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma Brasileira Regulamentadora 14653-2 de 2011 (atende as exigências do item 8.2.1.4.2) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

A metodologia empregada na presente avaliação é o **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que

devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Equações 5: Equação do valor do imóvel

**Sendo:**

**VI** = valor do imóvel procurado;

**VT** = valor do terreno;

**VB** = Valor das benfeitorias;

**Fc** = Fator de comercialização igual a 1,5

### 7.3.1) CÁLCULO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

**Sendo:**

**VT** = Valor do terreno procurado;

**At** = 174,00 m<sup>2</sup>;

**Valor unitário obtido na pesquisa** = R\$ 409,13/m<sup>2</sup>(\*);

Substituindo e calculando:

$$VT = 174,00 \text{ m}^2 \times R\$ 409,13/\text{m}^2$$

$$VT = R\$ 71.188,62$$

**VALOR DO TERRENO:**

**R\$ 71.188,62**

**(setenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos)**

**FEVEREIRO / 2022**

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 409,13/m<sup>2</sup> (quatrocentos e nove reais e treze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis e memorial de cálculo descritos no ANEXO V:

### 7.3.2) CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

#### Casas:

Considerando-se que as casas 1, 2, 3 e bar se enquadram na seguinte classificação: "2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N (Residência Multifamiliar - **ANEXO III** - janeiro/2022)

$$Vu = 1,070 \times R\$ 1.759,98/\text{m}^2 = R\$ 1.883,17/\text{m}^2$$

Área Construída homogeneizada (casa 1 + casa 2 + casa 3): 129,45 m<sup>2</sup>

- Casa 01: 61,90m<sup>2</sup>

- Casa 02: 45,88m<sup>2</sup>

- Casa 03: 21,67m<sup>2</sup>

Idade aparente das casas: 45 anos (2022 - 1977 ano da segunda averbação)

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Equações 6: Equação do valor da benfeitoria

**Sendo:**

**VB** = Valor da benfeitoria;

**A** = área construída = 129,45 m<sup>2</sup>;

**Vu** = valor unitário = R\$ 1.883,17/m<sup>2</sup>;

**R** = valor residual = 0,20;

**X** = Idade = 45 anos;

**Ir** = Vida Referencial = 70 anos;

**Estado de conservação** = (F) necessitando de reparos simples a importantes;

**K** = índice de obsolescimento = 0,3174.

Substituindo e calculando:

$$VB = 129,45 \times R\$1.883,17 \times (0,20 + 0,3174 \times (1 - 0,20))$$

$$VB_1 (\text{casa 1} + \text{casa 2} + \text{casa 3}) = R\$110.654,96$$

(Cento e dez mil seiscientos e cinquenta e quatro reais e noventa e seis centavos)

**FEVEREIRO / 2022**

**Bar:**

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Equações 7: Equação do valor da benfeitoria

**Sendo:**

**VB** = Valor da benfeitoria;

**A** = área construída = 25,88 m<sup>2</sup>;

**Vu** = valor unitário = R\$ 1.883,17/m<sup>2</sup>;

**R** = valor residual = 0,20;

**X** = Idade = 45 anos;

**Ir** = Vida Referencial = 70 anos;

**Estado de conservação** = (F) necessitando de reparos simples a importantes;

**K** = índice de obsolescência = 0,3174.

$$VB = 25,88 \times R\$1.883,17 \times (0,20 + 0,3174 \times (1 - 0,20))$$

**VB<sub>2</sub> (Bar) = R\$22.122,44**

**(Vinte e dois mil cento e vinte e dois reais e quarenta e quatro centavos)**

**FEVEREIRO / 2022**

**Cortiço:**

Considerando-se que o cortiço se enquadra na seguinte classificação: "2.1 - Casa Padrão Rústico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,481 x R8-N (**ANEXO III** - janeiro/2022)

$V_u = 0,481 \times R\$ 1.759,98/m^2 = R\$ 846,55/m^2$

Área Construída homogeneizada: 45,94 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Equações 8: Equação do valor da benfeitoria

**Sendo:**

**VB** = Valor da benfeitoria;

**A** = área construída = 45,94 m<sup>2</sup>;

**Vu** = valor unitário = R\$ 846,55/m<sup>2</sup>;

**R** = valor residual = 0,20;

**X** = Idade = 30 anos;

**Ir** = Vida Referencial = 60 anos;

**Estado de conservação** = (G) necessitando de reparos importantes;

**K** = índice de obsolescimento = 0,2963.

Substituindo e calculando:

$$VB = 45,94 \times R\$846,55 \times (0,20 + 0,2963 \times (1 - 0,20))$$

**VB<sub>3</sub> (Cortiço) = R\$16.996,70**

**(Dezesseis mil novecentos e noventa e seis reais e setenta centavos)**

**FEVEREIRO / 2022**

**Valor total das benfeitorias:**

**VALOR DAS BENFEITORIAS (VB<sub>1</sub> + VB<sub>2</sub> + VB<sub>3</sub>):**

**R\$ 149.774,10**

**(Cento e quarenta e nove mil setecentos e setenta e quatro reais e dez centavos)**

**FEVEREIRO / 2022**

### 7.3.3) VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

$$VI = (R\$ 71.188,62 + R\$ 149.774,10) \times 1,5$$

$$VI = R\$ 331.444,08 \text{ (fevereiro / 2022)}$$

### 7.3.4) HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Utilizando-se do campo de arbítrio em até 15% do valor médio calculado, será deduzido o valor do imóvel em 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir o risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios), deste modo, temos:

$$VIH = VI * CA$$

Equações 9: Equação Valor do imóvel homogeneizado

**Sendo:**

**VIH** = Valor do Imóvel Homogeneizado;

**VI** = Valor do imóvel;

**CA** = Campo de arbítrio adotado = Redução de 10%, ou seja, multiplicar por 0,90.

Deste modo temos:

$$VIH = R\$ 331.444,08 * 0,90$$

VIH = R\$ 298.299,67

Arredondamento em até 1%, conforme NBR 14.653-1.

VI = R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais).

## 8) CONCLUSÃO

Tendo em vista a metodologia empregada no presente trabalho e, ainda, consoante às prescrições da NBR-14653, partes 1 e 2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conclui-se que o Justo Valor de Mercado do imóvel é de R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais), arredondado, conforme permitido em 1%, para fevereiro de 2022, é aquele descrito no item anterior deste laudo.

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**R\$ 300.000,00**  
**(Trezentos mil reais)**

**FEVEREIRO / 2022**

## 9) QUESITOS

Os 5 (cinco) quesitos apresentados abaixo foram realizados pelo autor.

1. Detalhar a localização e características do imóvel, ora objeto da avaliação;  
Resposta: Respondido nos itens 5 e 6 do presente Laudo Pericial;
2. Qual o valor de mercado atual do imóvel?  
Resposta: Valor de Mercado do imóvel R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);
3. O imóvel se encontra em boas condições de uso?  
Resposta: Pelo vistoriado, não.

4. O imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

Resposta: Pelo vistoriado e conforme o item 7.3.2, sim.

5. Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da avaliação do imóvel.

Resposta: Conforme item 7.

## 10) ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL em 50 (cinquenta) folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, acompanhadas de fotografias enumeradas e legendadas.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM Nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou pela aba: processos / serviços / cadastro de auxiliares da justiça/ saiba sobre / consulta pública), sob matrícula nº 53.420, “curriculum vitae”, Carteira de Habilitação (CREA), Diploma de Engenharia Civil (Graduação – UMC), Técnico em Edificações (ITB) e Laboratorista de Materiais de Construção (PRONATEC).

São termos em que,  
p. juntada e deferimento.

Osasco, 25 de fevereiro de 2022.



**Luis Gustavo Zerbato Sanchez**  
Perito do Juízo – Engenheiro Civil - Avaliador  
CREA/SP: 5069763527

**ANEXO I: CERTIDÃO ATUALIZADA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO REFERIDO LOTE**

50



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO ZERBATO SANCHEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 23:10, sob o número WOCO22700529800. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004793-89.2015.8.26.0405 e código 8F3A4FA.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

292

LIVRO N.º 2 B/1-2-3

MATRÍCULA N.º 2.971

DATA 30 de julho de 1976.

IMÓVEL: Terreno situado à Avenida João de Andrade (antiga Rua 6, (seis)), constituído por parte do lote nº 1 da quadra 137, medindo 7,00m. (sete metros) de frente para a referida Avenida, iniciando-se a contagem dessa metragem a 21,00m. do marco que divide a direita de quem fica de frente para o imóvel; por 27,00m. (vinte e sete metros) da frente aos fundos, a direita, e tendo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) nos fundos, - confrontando do lado direito com o imóvel nº 24, do lado esquerdo com o imóvel nº 28, - e nos fundos com o imóvel nº 38, da Rua Julio Conceição, perfazendo a área total de - - 174,00m2. (cento e setenta e quatro metros quadrados); CADASTRO:- 1001-7J-067-056-00-4. PROPRIETÁRIOS:- ANTONIO PEREIRA DA SILVA, R.G. 9.839.607, industrial e sua mulher MARIA DO SOCORRO REIS DA SILVA, R.G. 9.840.313, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida João de Andrade, nº 332, CPFº 266003318.- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 22.548, deste Registro; A Escritura de compra e venda, de 1976, (Elisa Trench Capesuto). O Oficial Substituto:- (Bel. Yreec Sampaio Trench).

R. 1/2971, em 30 de julho de 1976. DEVEDORES:- ANTONIO PEREIRA DA SILVA, R.G. 9.839.607, industrial e sua mulher MARIA DO SOCORRO REIS DA SILVA, R.G. 9.840.313, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida João de Andrade, nº 332, CPFº 266003318.- INTERVENIENTE CONSTRUTOR:- Delson Pott, R.G. 2.837.809, brasileiro, casado, engenheiro civil; residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Eugenio Medeiros, nº 451, CPFº 060682868, CREDORA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF por sua filial de S.P. - Capital, à Praça da Sé nº 111, 000 00.360.305.- TITULO:- primeira e especial hipoteca. FORMA DO TITULO :- Instrumento particular, com força de escritura pública, datado e assinado pelos contratantes e testemunhas em 27 de julho de 1976. VALOR:- Cr\$ 60.535,00, com correção monetária. PRAZO:- 144 prestações mensais, do valor inicial de Cr\$ 770,18, JUROS 4,00% ao ano. MULTA:- nas costas. A Escritura de compra e venda, de 1976, (Elisa Trench Capesuto). O Oficial Substituto:- (Bel. Yreec Sampaio Trench). OFICIAL:- Cr\$ 850,00. ESTADO:- Cr\$ 50,00. CARTEIRA:- Cr\$ 37,50.

AV. 2/2.971, em 2 de agosto de 1977 Conforme Requerimento datado e assinado em 12/8/1977, com firma reconhecida e Auto de Vistoria nº 338/77, expedido pela Prefeitura local, em 4 de maio de 1977, no imóvel matriculado foi construída uma casa, sob nº 332, com frente para a Avenida João de Andrade. A escritura de compra e venda, de 1976, (Elisa Trench Capesuto). O Oficial substituto, (Bel. Yreec Sampaio Trench). OFICIAL: 30,00. Estado: 5,00. Carteira: 4,50.

AV. 3/2.971, em 18 de agosto de 1977. Conforme Requerimento datado e assinado em 15 de agosto de 1977, com firma reconhecida, foi emitida em 11/8/1977, a Cédula Hipotecária Integral, nº 11720, Série O1, no valor de Cr\$ 60.535,00, a favor da Caixa Econômica Federal. A escritura de compra e venda, de 1976, (Elisa Trench Capesuto). O Oficial substituto, (Bel. Yreec Sampaio Trench). OFICIAL: 88,00. Estado: 17,60. Carteira: 13,20

-CONTINUA NA FOLHA-

EM BRANCO



1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 2.971 FOLHA =1= LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: (cont. do livro 2B/1-2-3- fls. 292)

Av.4, em 21 de Agosto de 1.990.

Conforme instrumento particular de 07.03.90, fica a hipoteca registrada sob nº1, cancelada.- O Escrevente Autorizado, ---  
(José Carlos Pereira).RECIBO:87.485.

CONTINUA NA FICHA

0 2

**EM BRANCO**



| 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO  |                     |   |
|--|---------------------|---|
| MATRÍCULA<br><b>2.971</b>  | FOLHA<br><b>002</b> | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL<br>Data: 07 de maio de 2009 |
| <p>Av. 5, em 07 de maio de 2.009.<br/>Conforme registro nº 2, feito na matrícula nº 89.760, em virtude da <b>REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO</b> denominado <b>JARDIM MARINA</b>, o imóvel desta matrícula passou a constituir-se do <b>Lote 26 da Quadra B</b>.<br/>O Escrevente Autorizado,<br/>(Carlos André da Silva Pereira).<br/>Prot. Oficial 191.539, em 04 de maio de 2.009. Microfilme nº 179441</p> |                     |   |
| CONTINUA NA FICHA<br><b>03</b>   |                     |   |
| <b>EM BRANCO</b>   |                     |   |



|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| <b>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO</b>  |       |                             |
| MATRÍCULA   | FOLHA | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL |
| 2.971   | 003   | Data: 28 de junho de 2013   |
| <p>Av. 6, em 28 de junho de 2.013.<br/>Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo Serviço Anexo das Fazendas II, do Foro Central da Comarca local, em 28 de junho de 2.013, nos autos da Ação de Execução Fiscal, número de ordem: 0047435-22.2000.8.26.0405, em que a <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO</b>, CNPJ nº 46.523.171/0001-04, move em face de <b>ANTONIO PEREIRA DA SILVA</b>, já qualificado, o imóvel desta matrícula foi <b>PENHORADO</b>, para a garantia de dívida no valor de R\$44.741,00, tendo sido nomeado depositário: Antonio Pereira da Silva, já qualificado.<br/>A Escrevente Autorizada, <i>Lilian</i> (Lilian Freitas Mello).<br/>Prot. Oficial 248.792, em 28 de junho de 2.013. Microfilme nº 219764</p> |       |                             |
| CONTINUA NA FICHA   |       |                             |
| 04  |       |                             |
| <b>EM BRANCO</b>  |       |                             |



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA

**2.971**

FOLHA

**4**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 16 de fevereiro de 2021

**CNS 11.152-6**

Av. 7, em 16 de fevereiro de 2.021.

Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo 4º Ofício Cível - Foro Central da Comarca local, em 28 de janeiro de 2021, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação de Execução Civil, ordem n. 1004793892015, em que **PAULO ESTEVÃO IKNADISSIAN**, CPF/MF n. 261.466.168-69; **ANDERSON KATICH IKINADISSIAN**, CPF/MF n. 200.887.258-04; **ARTHUR IKNADISSIAN**, CPF/MF n. 122.190.618-68; **ROSIMEIRE IKMADOSSIAN**, CPF/MF n. 060.329.948-21; **CLAUDIA REGINA IKMADOSSIAN**, CPF/MF n. 030.593.998-08; **DANIELLA IKMADOSSIAN COLIONI**, CPF/MF n. 222.461.118-89, move em face do proprietário **ANTONIO PEREIRA DA SILVA**, CPF/MF n. 266.003.318-87 e sua esposa **MARIA DO SOCORRO REIS DA SILVA**, CPF/MF n. 214.941.678-67, já qualificados; **ZULEIDE MARIA MOREIRA FIGUEIREDO**, CPF/MF n. 534.631.375-34; **RAIMUNDO ROQUE DA SILVA**, CPF/MF n. 266.164.083-53, foi **PENHORADO 50% do imóvel** desta matrícula, para garantia da dívida de R\$38.210,20, tendo sido nomeado depositário: Antonio Pereira da Silva, já qualificado.

A Escrevente Autorizada, *am*  
(Cristiane Aparecida Theodoro da Silva).

Prot. Oficial 366.478, em 28 de janeiro de 2.021. Microfilme nº **319710**

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

**CNS 11.152-6**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO - SP**

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Osasco, data e hora abaixo indicadas.


PRISCILA DE OLIVEIRA SOARES ALAVARCE - ESCRIVENTE



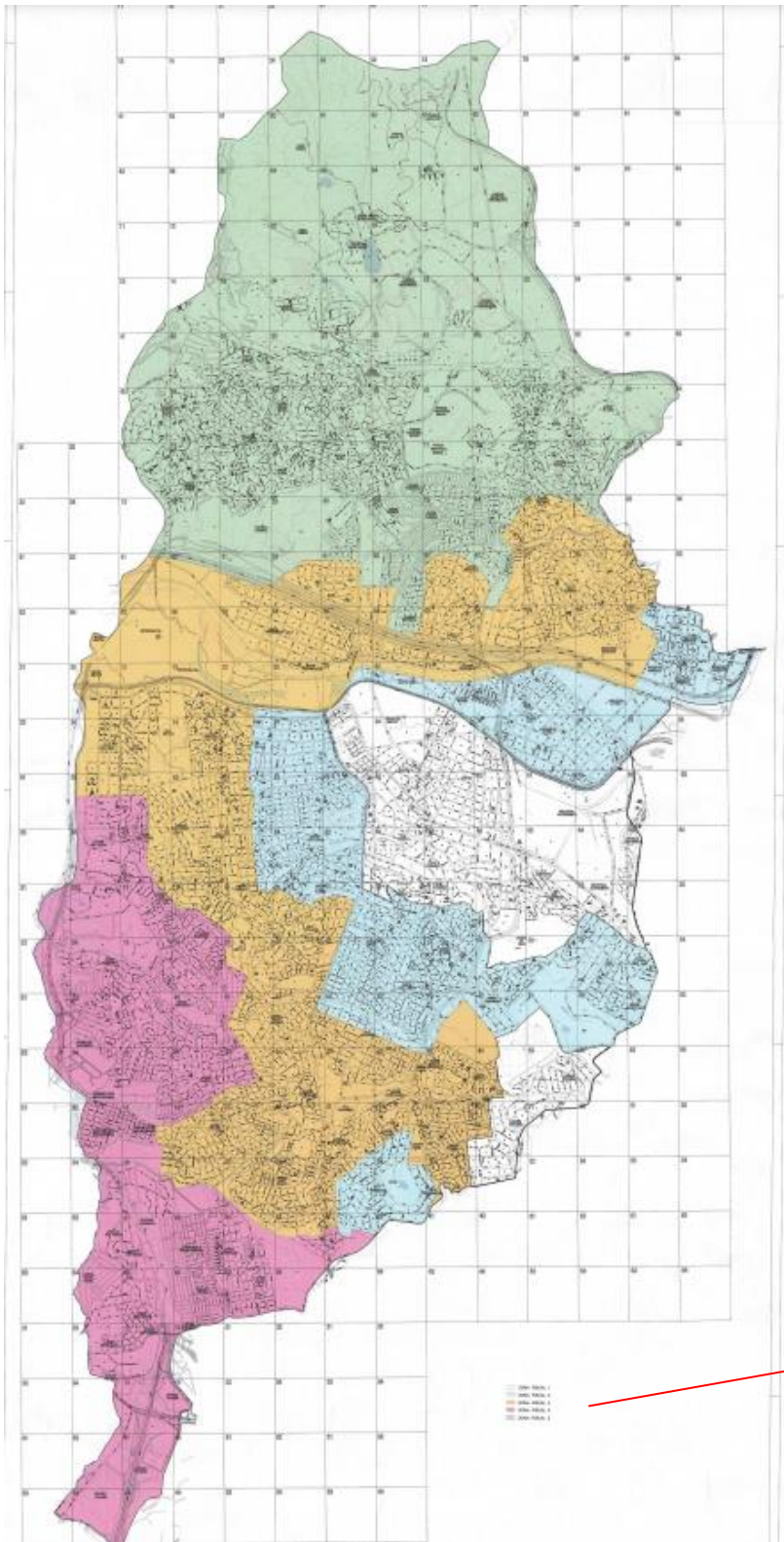
Para conferir a procedência deste documento  
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse  
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1115263C3002971C12013421C

Prenotação: 366478

**ANEXO II: FOLHA DE ROSTO DO IPTU**

|  |  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO</b><br><b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b> |                            | fls. 299       |          |
|---|--|---|----------------------------|----------------|----------|
| Espelho de Cálculo<br>Exercício 2022  |  |   |                            |                |          |
| 1. Informações Gerais   |  |   |                            |                |          |
| CDC   | 1171660100   | Inscrição Cadastral (*)   | 23241.23.34.0243.99.999.02 |                |          |
| Proprietário/Compromis. (*)   | ANTONIO PEREIRA DA SILVA / ESPÓLIO DE: AMBRÓSIO ALEOTTI          |   |                            |                |          |
| Endereço Localização  | AVENIDA JOAO DE ANDRADE, 330 - L. 26 - Santo Antônio - Osasco/SP |   |                            |                |          |
| Endereço Entrega (*)  |  |   |                            |                |          |
| Motivo de Cálculo   | Normal   |   |                            |                |          |
| Versão/Seqüência  | 0/0  | Data Cálculo  | 17/12/2021 16:28:08        | Situação Calc. | Ativo    |
| (*) Dados históricos da situação do cadastro na data do Cálculo.                  |  |   |                            |                |          |
| 2. Isenções/Reduções  |  |   |                            |                |          |
| Não há.   |  |   |                            |                |          |
| 3. Valores Calculados   |  |   |                            |                |          |
| Valor Venal Terreno   | 96.708,70  | Valor Venal Prédio Total  | 130.246,39                 |                |          |
| Valor Venal do Excesso  | 0,00   | Valor Venal do Imóvel   | 226.955,10                 |                |          |
| Valor do Imposto Excesso  | 0,00   | Alíquota  | 1,10                       |                |          |
| Valor da T.C.R.R.S.   | 413,82   | Valor do Imposto Cobrado  | 2.496,51                   |                |          |
| -   | -  | Valor da(s) Taxa(s) Cobrado   | 413,82                     |                |          |
| -   | -  | Valor Compensado  | 0,00                       |                |          |
| VALOR TOTAL LANÇADO = Imposto Cobrado + Taxa Cobrada - Valor Compensado           |  |   |                            |                | 2.910,33 |

**ANEXO III: MAPA SETORES FISCAIS – PREFEITURA DO MUNICIPAL DE OSASCO**



ANEXO III

|   |                  |
|---|------------------|
| <br><b>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE OSASCO</b> |                  |
| Assunto: MAPA DE ZONEAMENTO FISCAL  | Escala: 1:10.000 |
| Local: SECRETARIA DE FINANÇAS   |                  |
| Executado por:                               | Folha: ÚNICA     |

- |   |               |
|---|---------------|
|  | ZONA FISCAL 1 |
|  | ZONA FISCAL 2 |
|  | ZONA FISCAL 3 |
|  | ZONA FISCAL 4 |
|  | ZONA FISCAL 5 |



## ANEXO IV: CUB RN-8 SINDUSCON JANEIRO 2022

Setor de Economia

SindusCon SP

## Boletim Econômico - Janeiro de 2022

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

| Data   | Global |              |       |          | Mão-de-obra |              |      |          | Material |              |       |          | Administrativo |              |      |          |
|--------|--------|--------------|-------|----------|-------------|--------------|------|----------|----------|--------------|-------|----------|----------------|--------------|------|----------|
|        | Índice | Variação (%) |       |          | Índice      | Variação (%) |      |          | Índice   | Variação (%) |       |          | Índice         | Variação (%) |      |          |
|        |        | Mês          | Ano   | 12 meses |             | Mês          | Ano  | 12 meses |          | Mês          | Ano   | 12 meses |                | Mês          | Ano  | 12 meses |
| jan/21 | 223,67 | 1,04         | 1,04  | 8,14     | 256,89      | 0,00         | 0,00 | 2,70     | 186,86   | 2,70         | 2,70  | 17,87    | 245,66         | 0,00         | 0,00 | 1,62     |
| fev/21 | 226,63 | 1,33         | 2,38  | 9,58     | 257,07      | 0,07         | 0,07 | 2,77     | 192,98   | 3,27         | 6,06  | 21,77    | 245,66         | 0,00         | 0,00 | 1,62     |
| mar/21 | 230,15 | 1,55         | 3,97  | 11,18    | 257,07      | 0,00         | 0,07 | 2,77     | 200,45   | 3,87         | 10,17 | 26,18    | 245,66         | 0,00         | 0,00 | 1,62     |
| abr/21 | 233,40 | 1,41         | 5,44  | 13,18    | 257,33      | 0,10         | 0,17 | 3,67     | 207,09   | 3,31         | 13,82 | 30,05    | 245,66         | 0,00         | 0,00 | 1,62     |
| mai/21 | 238,62 | 2,23         | 7,80  | 15,53    | 263,41      | 2,36         | 2,54 | 6,12     | 211,36   | 2,06         | 16,16 | 32,16    | 251,25         | 2,27         | 2,27 | 3,93     |
| jun/21 | 245,76 | 3,00         | 11,03 | 17,44    | 272,29      | 3,37         | 5,99 | 7,52     | 216,88   | 2,52         | 19,09 | 35,25    | 257,97         | 2,68         | 5,01 | 5,62     |
| jul/21 | 248,12 | 0,96         | 12,09 | 17,46    | 272,29      | 0,00         | 5,99 | 6,40     | 221,70   | 2,32         | 21,85 | 37,31    | 257,97         | 0,00         | 5,01 | 5,01     |
| ago/21 | 249,44 | 0,53         | 12,69 | 17,37    | 272,29      | 0,00         | 5,99 | 6,40     | 224,50   | 1,26         | 23,39 | 36,73    | 257,97         | 0,00         | 5,01 | 5,01     |
| set/21 | 251,19 | 0,70         | 13,48 | 16,33    | 272,29      | 0,00         | 5,99 | 6,18     | 228,21   | 1,66         | 25,43 | 33,54    | 257,97         | 0,00         | 5,01 | 5,01     |
| out/21 | 251,18 | 0,00         | 13,47 | 15,03    | 272,29      | 0,00         | 5,99 | 5,99     | 228,21   | 0,00         | 25,43 | 29,98    | 257,97         | 0,00         | 5,01 | 5,01     |
| nov/21 | 251,79 | 0,24         | 13,75 | 14,30    | 272,74      | 0,17         | 6,17 | 6,17     | 228,99   | 0,34         | 25,86 | 27,45    | 258,24         | 0,11         | 5,12 | 5,12     |
| dez/21 | 252,34 | 0,22         | 14,00 | 14,00    | 273,25      | 0,19         | 6,37 | 6,37     | 229,62   | 0,27         | 26,20 | 26,20    | 258,24         | 0,00         | 5,12 | 5,12     |
| jan/22 | 253,23 | 0,35         | 0,35  | 13,22    | 273,25      | 0,00         | 0,00 | 6,37     | 231,50   | 0,82         | 0,82  | 23,89    | 258,24         | 0,00         | 0,00 | 5,12     |

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2022

|                                     | R\$/m²          | Participação (%) |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 956,93          | 54,31            |
| Material                            | 756,43          | 42,98            |
| Despesas Administrativas            | 47,62           | 2,71             |
| <b>Total</b>                        | <b>1.759,98</b> | <b>100,00</b>    |

(\*) Encargos Sociais: 178,04%

**ANEXO V: PESQUISA DE DADOS DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)**

| Dados retirados |                              |                 |               |                             |                        |                   |                        |                     |        |                          |            |                                    |                      |  |
|-----------------|------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|--------|--------------------------|------------|------------------------------------|----------------------|--|
| DADOS           | Endereço                     | Complemento     | Bairro        | Informante                  | Telefone do informante | PREÇO TOTAL (R\$) | Área (m <sup>2</sup> ) | Zona de localização | Frente | profundidade equivalente | Topografia | Tipo de terreno                    | Consistência do solo |  |
| 1               | Rua Benedito Rodrigues       | 230             | Santo Antônio | Croma Assessoria e Negócios | 96485-7750             | 450.000,00        | 420,00                 | Zona Fiscal 3       | 10,00  | 42                       | ACLIVE     | meio de quadra                     | seco                 |  |
| 2               | Rua Monte Negro              | 138             | Santo Antônio | Oliver Marques Imobiliária  | 95873-0036             | 430.000,00        | 308,00                 | Zona Fiscal 3       | 10,00  | 31                       | DECLIVE    | meio de quadra                     | seco                 |  |
| 3               | Rua Martins Fontes           | 121             | Santo Antônio | MAPSTA IMOVEIS LTDA         | 99283-7254             | 340.000,00        | 284,00                 | Zona Fiscal 4       | 10,00  | 28                       | DECLIVE    | meio de quadra                     | seco                 |  |
| 4               | Rua José Salvador Cozer      | Altura do nº 13 | Jaguaripe     | OZ Imóveis                  | (11) 3681-7848         | 300.000,00        | 165,00                 | Zona Fiscal 3       | 5,00   | 33                       | ACLIVE     | meio de quadra/<br>frente múltipla | região inundável     |  |
| 5               | Rua Isaura Gomes Ferrniano   | 98              | Jaguaripe     | Guarino Imóveis Ltda        | (11) 94021-2961        | 680.000,00        | 375,00                 | Zona Fiscal 3       | 15,00  | 25                       | ACLIVE     | meio de quadra/<br>frente múltipla | seco                 |  |
| 6               | Rua Domingos Fernandes Rocha | 70              | Jaguaripe     | Smerio Imóveis Ltda         | 95328-5561             | 640.000,00        | 300,00                 | Zona Fiscal 3       | 10,00  | 30                       | DECLIVE    | meio de quadra                     | seco                 |  |
| 7               | Rua Manoel Gomes Gonçalves   | 183             | Padroeira     | GERM IMOVEIS                | (11) 3681-1237         | 500.000,00        | 460,00                 | Zona Fiscal 4       | 10,00  | 46                       | plano      | meio de quadra                     | seco                 |  |
| 8               | Rua João da Rocha Lima       | 38              | Bela Vista    | Bussoçaba Imóveis           | (11) 2284-1400         | 320.000,00        | 127,00                 | Zona Fiscal 2       | 5,00   | 25                       | ACLIVE     | meio de quadra                     | seco                 |  |

Dados adotados e fatores utilizados para homogeneização

| DADOS | Endereço                   | Complemento | Bairro        | Informante                   | Telefone do informante | PREÇO TOTAL(R\$) | Área (m2) | Fator Zona de Comercialização - Prefeitura de Osasco | Fator frente | fator profundidade | Fator topografia | Fator tipo do terreno | Fator consistência do solo | Preço Unitário     | Valor Unitário Homogeneizado |  |
|-------|----------------------------|-------------|---------------|------------------------------|------------------------|------------------|-----------|--|--------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|--|
| 1     | Rua Benedito Rodrigues     | 230         | Santo Antônio | Promia Assessoria e Negócios | 96495-7750             | 450.000,00       | 420,00    | 0,85   | 0,70         | 0,59               | 0,8              | 1                     | 1                          | \$ 1.071,49        | \$ 301,84                    |  |
| 2     | Rua Monte Negro            | 138         | Santo Antônio | Oliver Marques Imobiliária   | 93973-0086             | 430.000,00       | 308,00    | 0,85   | 0,70         | 0,81               | 0,8              | 1                     | 1                          | \$ 1.396,10        | \$ 536,32                    |  |
| 3     | Rua Martinus Fontes        | 121         | Santo Antônio | NAPRISTA IMOVEIS LTDA        | 99293-7254             | 340.000,00       | 294,00    | 0,8  | 0,70         | 0,88               | 0,8              | 1                     | 1                          | \$ 1.197,18        | \$ 469,43                    |  |
| 7     | Rua Manoel Gomes Gonçalves | 183         | Padroeira     | GRUPO IMOVEIS                | (11) 3681-1237         | 500.000,00       | 460,00    | 0,8  | 0,70         | 0,54               | 1                | 1                     | 1                          | \$ 1.086,96        | \$ 326,92                    |  |
|       |                            |             |               |                              |                        |                  |           | 0,80   | 0,70         | 0,54               | 0,80             | 1,00                  | 1,00                       | 1,00               | Média \$ 409,13              |  |
|       |                            |             |               |                              |                        |                  |           | 0,85   | 0,70         | 0,88               | 1,00             | 1,00                  | 1,00                       | 1,00               | Desvio Padrão \$ 112,19      |  |
|       |                            |             |               |                              |                        |                  |           | Coef. de variação (%)                                |              |                    |                  |                       |                            | \$ 27,42           |                              |  |
|       |                            |             |               |                              |                        |                  |           | <b>Valor Final</b>                                   |              |                    |                  |                       |                            | <b>\$71.188,24</b> |                              |  |



Grau de fundamentação obtido:

| TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO<br>Tratamento por Fatores |  |  |   |   |                  |
|---|--|--|---|---|------------------|
| ITEM  | Descrição  | GRAU   |   |   | Pontuação Obtida |
|   |  | 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  | 3                |
| 2   | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12   | 5   | 3   | 1                |
| 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 | 2                |
| 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   | 2                |
| <b>SOMA</b>                                       |  |  |   |   | <b>8</b>         |

| Graus              | GRAU  |  |                            | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | I |
|--------------------|---|--|----------------------------|-----------------------|---|
|                    | 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 |                       |   |

Abaixo será apresentado o cálculo do intervalo de confiança de 80% conforme exigência da NBR 14653, para avaliações. Deste cálculo obtém-se o **Grau de Precisão** do trabalho, e podemos afirmar com 80% de certeza que o Valor encontrado para o imóvel segue os padrões estruturais do Mercado e, portanto, pertence ao esperado no momento da sua comercialização.

Para o cálculo, utiliza-se o conceito de Intervalo, ou seja, todo valor estimado tem uma parcela de erro, e este erro, é exatamente a parte que acrescida e subtraída do valor pontual estabelece os limites do intervalo, ou seja:

$$\begin{array}{l} \text{Intervalo: } \bar{X}-E \leq \mu \leq \bar{X}+E \\ X+\text{Erro}=\text{limite superior} \\ X-\text{Erro}=\text{limite inferior} \end{array}$$

$\bar{X}$  = média aritmética (ou valor estimado pontual)

Desta forma temos que:

$$\text{Erro} = \frac{(\text{intervalo crítico} * \text{desvio padrão})}{\sqrt{\text{tamanho da amostra}}}$$

**Sendo:**

- **Intervalo crítico** = obtido pelo grau de liberdade (amostra – 1) no eixo x da tabela de student, e eixo y respectivo ao intervalo de confiança de 80 %, ou seja, 0,80. Sendo assim, cruzando os dados na tabela de referência, o valor obtido para o intervalo crítico é de 1,638, conforme identificado abaixo:

| g.l. | Nível de             |       |       |       |        |        |        |
|------|----------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
|      | confiança, c         | 0,50  | 0,80  | 0,90  | 0,95   | 0,98   | 0,99   |
|      | Monocaudal, $\alpha$ | 0,25  | 0,10  | 0,05  | 0,025  | 0,01   | 0,005  |
|      | Bicaudal, $\alpha$   | 0,50  | 0,20  | 0,10  | 0,05   | 0,02   | 0,01   |
| 1    |                      | 1,000 | 3,078 | 6,314 | 12,706 | 31,821 | 63,657 |
| 2    |                      | 0,816 | 1,886 | 2,920 | 4,303  | 6,965  | 9,925  |
| 3    |                      | 0,765 | 1,638 | 2,353 | 3,182  | 4,541  | 5,841  |
| 4    |                      | 0,741 | 1,533 | 2,132 | 2,776  | 3,747  | 4,604  |
| 5    |                      | 0,727 | 1,476 | 2,015 | 2,571  | 3,365  | 4,032  |
| 6    |                      | 0,718 | 1,440 | 1,943 | 2,447  | 3,143  | 3,707  |
| 7    |                      | 0,711 | 1,415 | 1,895 | 2,365  | 2,998  | 3,499  |
| 8    |                      | 0,706 | 1,397 | 1,860 | 2,306  | 2,896  | 3,355  |
| 9    |                      | 0,703 | 1,383 | 1,833 | 2,262  | 2,821  | 3,250  |
| 10   |                      | 0,700 | 1,372 | 1,812 | 2,228  | 2,764  | 3,169  |
| 11   |                      | 0,697 | 1,363 | 1,796 | 2,201  | 2,718  | 3,106  |
| 12   |                      | 0,695 | 1,356 | 1,782 | 2,179  | 2,681  | 3,055  |
| 13   |                      | 0,694 | 1,350 | 1,771 | 2,160  | 2,650  | 3,012  |
| 14   |                      | 0,692 | 1,345 | 1,761 | 2,145  | 2,624  | 2,977  |
| 15   |                      | 0,691 | 1,341 | 1,753 | 2,131  | 2,602  | 2,947  |
| 16   |                      | 0,690 | 1,337 | 1,746 | 2,120  | 2,583  | 2,921  |
| 17   |                      | 0,689 | 1,333 | 1,740 | 2,110  | 2,567  | 2,898  |
| 18   |                      | 0,688 | 1,330 | 1,734 | 2,101  | 2,552  | 2,878  |
| 19   |                      | 0,688 | 1,328 | 1,729 | 2,093  | 2,539  | 2,861  |
| 20   |                      | 0,687 | 1,325 | 1,725 | 2,086  | 2,528  | 2,845  |
| 21   |                      | 0,686 | 1,323 | 1,721 | 2,080  | 2,518  | 2,831  |
| 22   |                      | 0,686 | 1,321 | 1,717 | 2,074  | 2,508  | 2,819  |
| 23   |                      | 0,685 | 1,319 | 1,714 | 2,069  | 2,500  | 2,807  |
| 24   |                      | 0,685 | 1,318 | 1,711 | 2,064  | 2,492  | 2,797  |
| 25   |                      | 0,684 | 1,316 | 1,708 | 2,060  | 2,485  | 2,787  |
| 26   |                      | 0,684 | 1,315 | 1,706 | 2,056  | 2,479  | 2,779  |
| 27   |                      | 0,684 | 1,314 | 1,703 | 2,052  | 2,473  | 2,771  |
| 28   |                      | 0,683 | 1,313 | 1,701 | 2,048  | 2,467  | 2,763  |

- **Desvio padrão** = Calculado nas amostras contidas na tabela da página 60. Deste modo, desvio padrão = 112,19;

- **Tamanho da amostra** = 4 dados.

$$Erro = \frac{(1,638 * 112,19)}{\sqrt{4}} = 91,88$$

Com o erro, adotamos os valores máximos e mínimos da amostra, sendo:

Valor Máximo = Média amostral saneada + erro;

**Valor máximo** = R\$409,13 + R\$91,88 = R\$ 501,01

Valor Mínimo = Média amostral saneada - erro

**Valor mínimo** = R\$409,13 - R\$91,88 = R\$ 317,25

Após a realização dos cálculos supracitados, podemos obter o grau de precisão do modelo amostral, sendo obtido através da seguinte expressão:

$$Precisão = \frac{(\text{valor máximo} - \text{valor mínimo})}{\text{média}} * 100$$

$$Precisão = \frac{(501,01 - 317,25)}{409,13} * 100 = 44,92\%$$

Sendo assim, conforme Tabela 5 da NBR 14.653-2 podemos identificar a precisão do modelo, sendo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

| Descrição   | Grau   |        |        |
|---|--------|--------|--------|
|   | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

**Precisão = 1**, pois 44,92 % < 50%.

## APÊNDICE I: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO PERITO DO JUÍZO

|  <p><b>Anotação de Responsabilidade Técnica - ART</b><br/>Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977<br/><b>Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo</b></p>  |            | <p><b>ART de Obra ou Serviço</b><br/><b>28027230220296530</b></p> |  |            |            |         |  |         |         |
|--|------------|---|--|------------|------------|---------|--|---------|---------|
| <p><b>1. Responsável Técnico</b></p> <p><b>LUIS GUSTAVO ZERBATO SANCHEZ</b><br/>Título Profissional: Engenheiro Civil<br/>Empresa Contratada:</p> <p>RNP: <b>2619913608</b><br/>Registro: <b>5069763527-SP</b><br/>Registro:</p>   |            |   |  |            |            |         |  |         |         |
| <p><b>2. Dados do Contrato</b></p> <p>Contratante: <b>SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA</b><br/>Endereço: <b>Avenida DAS FLORES</b><br/>Complemento:<br/>Cidade: <b>Osasco</b><br/>Contrato:<br/>Valor: <b>R\$ 6.750,00</b><br/>Ação Institucional:</p> <p>CPF/CNPJ: <b>51.174.001/0001-93</b><br/>Nº: <b>703</b><br/>Bairro: <b>JARDIM DAS FLORES</b><br/>UF: <b>SP</b><br/>CEP: <b>06110-100</b><br/>Vinculada à Art nº:<br/>Tipo de Contratante: <b>Pessoa Jurídica de Direito Público</b></p>  |            |   |  |            |            |         |  |         |         |
| <p><b>3. Dados da Obra Serviço</b></p> <p>Endereço: <b>Avenida JOÃO DE ANDRADE</b><br/>Complemento:<br/>Cidade: <b>Osasco</b><br/>Data de Início: <b>14/01/2022</b><br/>Previsão de Término: <b>25/02/2022</b><br/>Coordenadas Geográficas:<br/>Finalidade: <b>Judicial</b></p> <p>Nº: <b>330</b><br/>Bairro: <b>SANTO ANTÔNIO</b><br/>UF: <b>SP</b><br/>CEP: <b>06132-000</b><br/>Código:<br/>CPF/CNPJ:</p>   |            |   |  |            |            |         |  |         |         |
| <p><b>4. Atividade Técnica</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Elaboração</th> <th>Quantidade</th> <th>Unidade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1      Laudo      Avaliação de Terreno para perícia judicial</td> <td>1,00000</td> <td>unidade</td> </tr> </tbody> </table> <p>Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</p>   |            |   |  | Elaboração | Quantidade | Unidade | 1      Laudo      Avaliação de Terreno para perícia judicial | 1,00000 | unidade |
| Elaboração   | Quantidade | Unidade   |  |            |            |         |  |         |         |
| 1      Laudo      Avaliação de Terreno para perícia judicial   | 1,00000    | unidade   |  |            |            |         |  |         |         |
| <p><b>5. Observações</b></p> <p>Elaboração de Laudo Pericial Judicial para a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco - SP referente a avaliação de imóvel urbano, autos sob nº1004793-89.2015.8.26.0405; Exequente: Paulo Estevão Iknadlesian e outros.; Executada (o): Zuleide Maria Moreira Figueiredo e outros. Diligência realizada na data de 14/01/2021 com início às 9:00 (nove) horas da manhã no endereço contido nesta Anotação de Responsabilidade técnica. Imóvel sob matrícula 2.971, folha 02, livro 2 do Registro Geral de Imóveis de Osasco. Inscrição cadastral nº 23241.23.34.0243.99.999.02.</p> |            |   |  |            |            |         |  |         |         |
| <p><b>6. Declarações</b></p> <p>Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.</p>  |            |   |  |            |            |         |  |         |         |
| <p style="text-align: right;"> <br/> Luis Gustavo Zerbato Sanchez<br/>Engenheiro Civil<br/>CREA/SP: 5069763527 </p>  |            |   |  |            |            |         |  |         |         |



7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Guarapuá 25 de Setembro de 2022  
Local data

LUIS GUSTAVO ZERBATO SANCHEZ - CPF: 370.758.208-69

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 24/02/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220296530

Versão do sistema

Impresso em: 24/02/2022 21:20:15

Luis Gustavo Zerbato Sanchez  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5069763527