

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO - SP

Autos nº 0004976-04.2010.8.26.0001  
Procedimento Ordinário - Condomínio

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil, CREA-  
SP nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de Procedimento  
Ordinário - Condomínio - Proc. 0004976-04.2010, que Celso José  
Aparecido e outros move contra Laércio José Aparecido (Espólio) e  
outro, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de  
Santana, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários,  
vem apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um imóvel, situado à Rua João Micael nº. 09 ( antiga Rua Cedral nº 01 ), Vila Bandeirantes, no 23º Subdistrito Casa Verde, nesta Cidade de São Paulo, para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

## **II - INTRODUÇÃO**

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

## **III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### **III.1 - DO TERRENO**

#### **III.1.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel analisado no presente trabalho refere-se a uma construção residencial assobradada, com frente principal para a Rua João

Micael, em quadra completada pela Rua Dias de Oliveira, Rua Antônio Antunes Micael e Avenida Engenheiro Caetano Álvares.

242

### III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Quanto aos melhoramentos públicos, o imóvel analisado é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis pela Municipalidade, tais como, luz pública e domiciliar, rede telefônica, serviço postal, rede de água, esgoto e seus acessos constituídos por pavimento asfáltico.

### III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Rua João Micael, cuja localização esta inserida na zona norte de São Paulo, Subdistrito da Casa Verde, com acesso pela Avenida Engenheiro Caetano Álvares, no entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, residências de classe média e sendo servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercado, padaria e etc.

f



### III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O imóvel analisado refere-se a um terreno plano, com uma construção assobradada, projetada para residência de pequeno porte, a qual está edificada em um terreno com área total de 121,00 metros quadrados, com frente de 9,70 metros, do lado esquerdo mede 26,00 metros e do lado direito 25,00 metros terminando em zero:

### III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

249

Através de vistoria ao imóvel pudemos constatar que trata-se de um imóvel construído com a finalidade de residência, com dois pavimentos, composto no pavimento inferior de sala, cozinha e banheiro, no pavimento superior 03 dormitórios, um banheiro e varanda. A construção é do ano de 1.988, encontra-se com reforma iniciada e não acabada como podemos constatar nas fotos anexas ao laudo, na presente reforma foi realizada uma ampliação de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup>, passando a área construída de 88,00 m<sup>2</sup> para 113,00 m<sup>2</sup>. Os pisos encontram-se no contra-piso sem acabamentos, faltam portas, pintura, com exceção feita as áreas dos banheiros onde temos pisos em cerâmica e revestimento cerâmico nas paredes.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade de 30 anos, o estado de conservação requer o término da reforma iniciada, a qual implica principalmente em acabamentos, com a finalização das obras com certeza a idade aparente será reduzida.

### IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### IV.1 - VALOR DO TERRENO

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o imóvel avaliando o valor unitário de terreno é de **R\$ 2.195,00/m<sup>2</sup>** (dois mil, cento e noventa e cinco reais por metro quadrado), válido para a data de julho de 2016.

f

**\*TERRENO:**

- Valor Unitário

- área terreno

R\$ 2.195,00/m<sup>2</sup>  
121,00 m<sup>2</sup>

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 2.195,00/m^2 \times 121,00 m^2$$

**\* VALOR TERRENO :**

**R\$ 265.595,00**

(duzentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais)

#### IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Após a análise das características construtivas do imóvel, vamos executar a sua avaliação através do estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2.007". O referido estudo procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos, resultou em valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente à idade aparente, definido pelo grau de obsolescência de cada tipo de construção, bem como, sua área construtiva, resulta no valor de mercado das construções do imóvel, tendo-se em vista que os estudos procedidos já englobam todos os fatores determinantes do valor de venda, não se admitindo qualquer acréscimo, seja pela aplicação do fator denominado "vantagem da coisa feita", tampouco, referente a qualquer "fator de comercialização".

Diante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o imóvel, como sendo: 251  
Diante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o imóvel, como sendo uma "CASA PADRÃO MÉDIO", cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

**Casa padrão MÉDIO**

**A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:**

Térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.

**B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS**

1- Fachada: Eventual detalhe na face principal com aplicação de pedras, pastilhas ou outros materiais.  
2- Área externa: Jardim, piso cimentado ou cerâmico.

3- Revestimentos de paredes  
Externas: Reboco com pintura em látex  
Internas:

Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.  
Áreas molhadas: Azulejo até o teto.

4- Revestimento de pisos  
Áreas secas: Tacos, assoalho, revestimento vinílico ou carpete.  
Áreas molhadas: Cerâmica esmaltada.

5- Revestimento de forros  
Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.  
Áreas molhadas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.

6-  
Esquadrias  
Portas:

Madeira e/ou ferro, eventualmente com detalhes,  
ferragens de padrão comercial.  
252  
1

Janelas:  
7-  
Instalações  
elétricas:

Madeira, ferro ou alumínio, padrão comuns.  
Completas e embutidas

8-  
Instalações  
hidráulicas:  
9- Outras  
Instalações:

Com aparelhos sanitários e metais comuns,  
eventualmente com aquecedor central ou individual.  
Mais de um ponto de telefonia e de antena para  
televisão

Classificam-se em "Casa Padrão Médio", valor mínimo da faixa,  
com unitário resultante da expressão 1,05 a 1,55 de R<sub>8</sub>N.

em que, "**R8 N**" refere-se ao Custo Unitário Básico – CUB de uma unidade em  
um prédio de oito pavimentos com 2 quartos e padrão normal, calculado  
mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes  
Estruturas do Estado de São Paulo, em conformidade com os projetos-padrão  
definidos na NBR 12.721/2006. Nos cálculos a serem procedidos, será  
considerado o valor médio do intervalo do custo definido, ou seja, **valor  
unitário = 1,55 x R8 N.**

**\* VALOR DA EDIFICAÇÃO:**

- valor de R8N – julho de 2016	R\$ 1.276,68/m <sup>2</sup>
- área total de construção:	113,00 m <sup>2</sup>
- coeficiente de depreciação (idade/ conservação/falta de acabamento):	
0,760	1,55
- limite médio do intervalo:	

$$V_{EDIF.} = R\$ 1.276,68/m^2 \times 113,00 m^2 \times 0,760 \times 1,55$$

**\* VALOR EDIF. = R\$ 169.943,98**



SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

(cento e sessenta e nove mil, novecentos e quarenta e três reais e noventa e oito centavos)

#### IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do imóvel analisado, para a data de julho/2016, será de:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u> (em reais/julho - 2016)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Escola	265.595,00	169.943,98	435.538,90
Valor Total do Imóvel:			435.538,98

(quatrocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e trinta e oito reais e noventa e oito centavos)

**V - CONCLUSÃO FINAL**

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores de depreciação (idade/conservação) e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do imóvel analisado em **R\$ 436.000,00**.

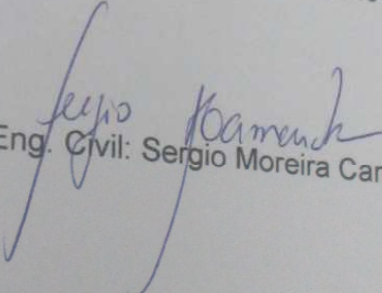
Para o cálculo desse valor, foi efetuada a utilização do valor de mercado do terreno e na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2007", e refere-se a um trabalho procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda - CAJUFA. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, a reforma inacabada em cujo cálculo é considerada a idade aparente do imóvel.

Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do imóvel, situado à Rua João Micael número 09, Vila Bandeirantes, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 436.000,00** (quatrocentos e trinta e seis mil reais), válido para a data de **julho/2016**.

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

255  
Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 10 (dez) folhas impressas todas rubricadas e a última devidamente assinada e documentos em anexo.

São Paulo, 15 de julho de 2.016

  
Eng. Civil: Sergio Moreira Camarota

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

# ANEXO I

*File*  
*12*

## FOTOS

*f*

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA DA FACHADA PRINCIPAL

257  
12



f

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99793.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

ENTRADA DO IMÓVEL ONDE PODEMOS OBSERVAR QUE A  
PORTA PRINCIPAL AINDA NÃO FOI COLOCADA E TODA  
FALTA DE ACABAMENTO COMO PISO E PINTURA

256  
11



A

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA PARCIAL DO PAVIMENTO SUPERIOR ONDE PODEMOS  
OBSERVAR A FALTA DE ACABAMENTOS

259  
11

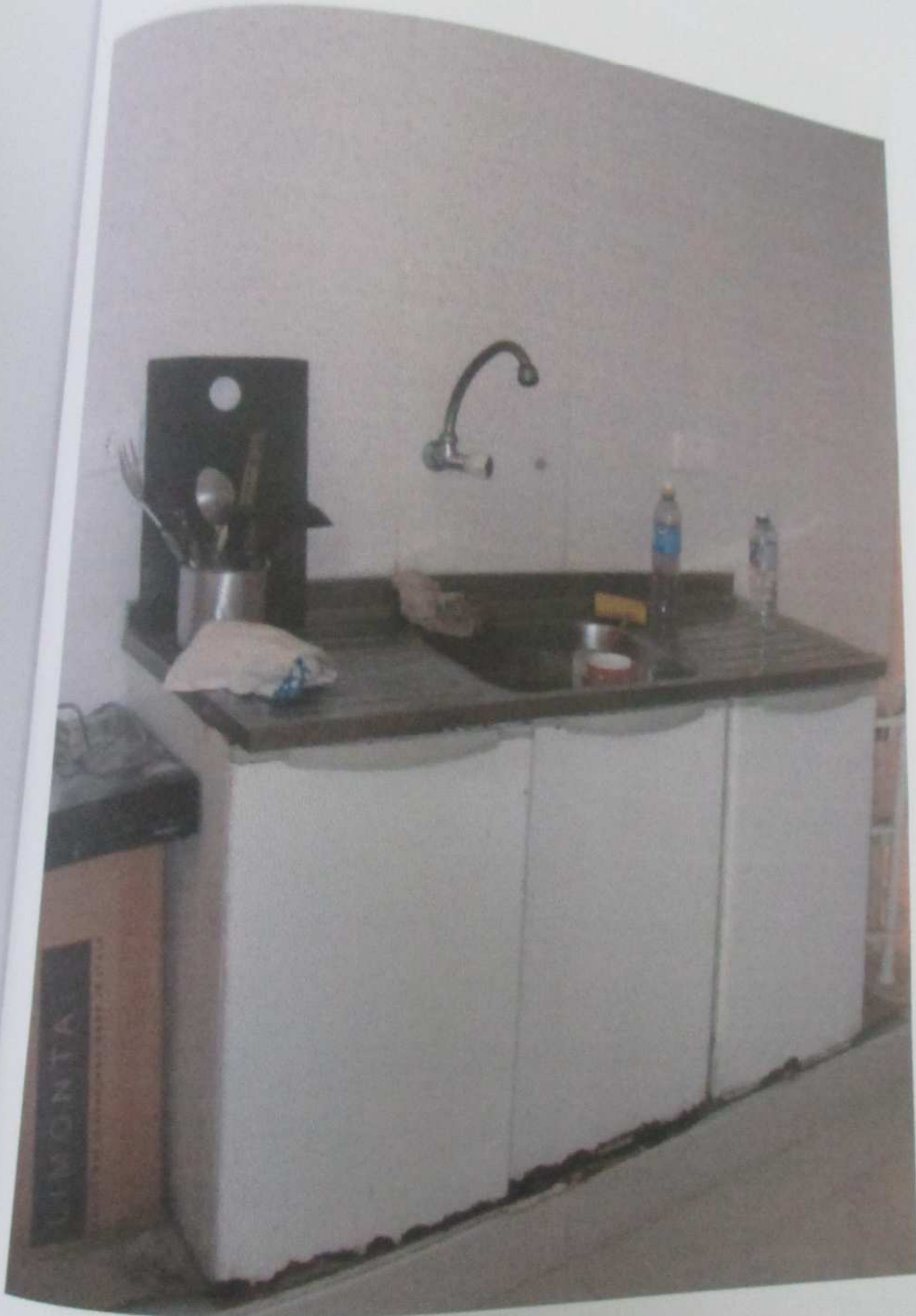


Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 99793.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA PARCIAL DA COZINHA ONDE PODEMOS OBSERVAR A  
FALTA DE ACABAMENTOS

260  
7



f

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com



SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA PARCIAL DE UM DOS BANHEIROS



26/12

4

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

ESTA PARCIAL DA ESCADA ONDE PODEMOS OBSERVAR A  
FALTA DE ACABAMENTOS

267  
/n



f

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99793.8489  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: camarota13@hotmail.com

PARCIAL DO HALL DO PAVIMENTO SUPERIOR ONDE  
PODEMOS OBSERVAR A FALTA DE ACABAMENTOS



Handwritten mark or signature.