

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP

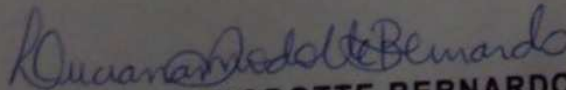
PROCESSO N°. 0010385-52.2013.8.26.0066  
Ordem N°. 1.342/13

LUCIANA P. MODOTTE BERNARDO,  
Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos AUTOS DA AÇÃO DE  
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS requerida por JOSÉ DONISETI DA  
SILVA em face de LUIZA DE OLIVEIRA, dando por terminado seus  
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,  
expressas no seguinte

## **L A U D O**

pelo qual, chegou ao valor avaliatório constante na Tabela anexa.

Termos em que,  
P. Deferimento  
Barretos/SP, 13 de Outubro de 2.015.

  
LUCIANA P. MODOTTE BERNARDO  
CREA N°. 5060237920

066 F38.15 00058724-4 11015 1014 51

**VALOR DO IMÓVEL**  
(válido para OUTUBRO/2.015)

<b>IMÓVEL</b>	<b>VALOR</b>
O Imóvel residencial urbano situado à <b>Rua São Paulo</b> <b>N°. 600</b> – entre as Ruas Tiradentes e Goiás - Município de Colômbia e Comarca de <b>Barretos/SP.</b>	<b>R\$ 90.000,00</b> <b>(Noventa Mil Reais)</b>

## ÍNDICE

TÓPICOS	Fls.
I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	2
II - VISTORIA	3
Localização do Imóvel	3
Documentação Fotográfica	7
III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	21
V - CONCLUSÃO	24
VI - ENCERRAMENTO	25
ANEXO I - Pesquisa de Mercado	26

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente LAUDO refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS requerida por JOSÉ DONISETI DA SILVA em face de LUIZA DE OLIVEIRA, relativo ao Processo N.º. 1.342/13 em curso na Primeira Vara Cível da Comarca de Barretos/SP.

Conforme constam nos Autos, o presente trabalho tem a finalidade de avaliar o seguinte bem:

### IMÓVEL A SER AVALIADO

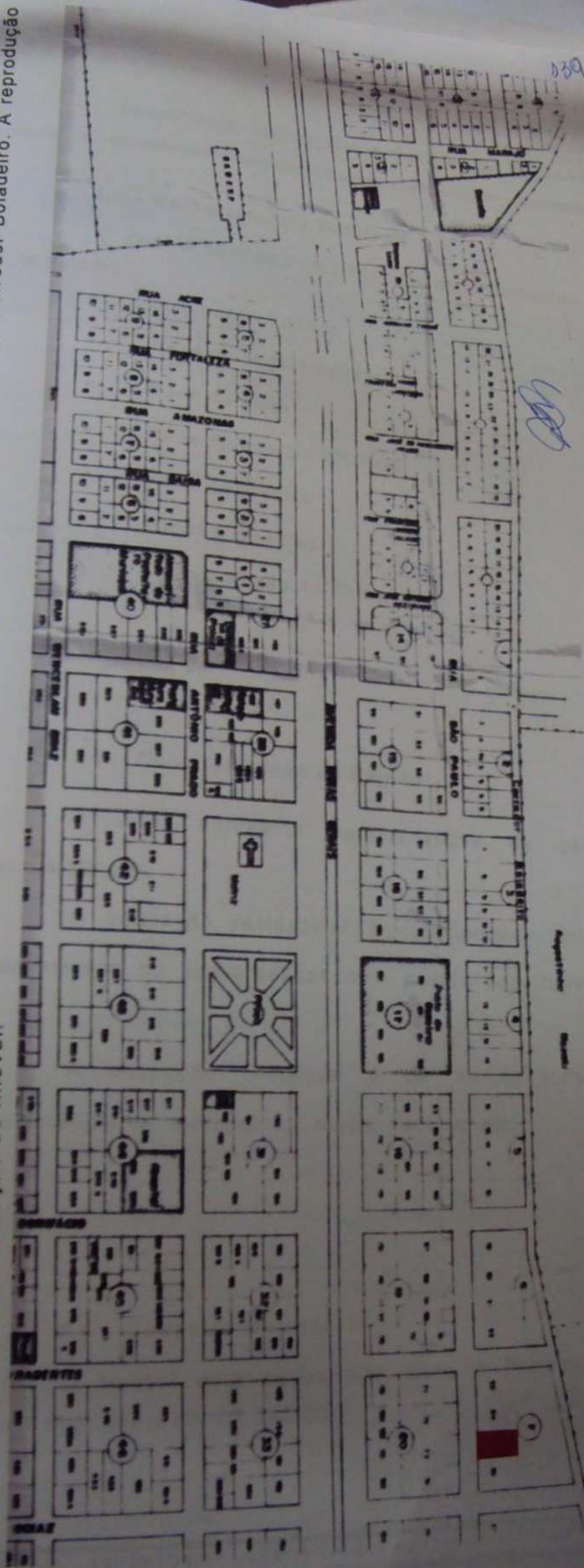
O imóvel residencial urbano situado à **Rua São Paulo N.º. 600** – entre as Ruas Tiradentes e Goiás – Município de Colômbia e Comarca de Barretos/SP. Registrado no C.R.I. local conforme a **Matrícula N.º. 34.794**.

## II - VISTORIA

### 1 - Local:

#### 1.1 - Características Gerais do Imóvel avaliando:

Trata-se de um imóvel residencial urbano situado à Rua São Paulo N.º 600, entre as Ruas Tiradentes e Goiás, abaixo ilustra a exata localização do imóvel:



**1.2 – Melhoramentos Públicos:**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos básicos, tais como:

- Iluminação Pública
- Rede de esgoto sanitário
- Rede de água
- Rede de energia elétrica
- Rede Telefônica
- Guias e Sarjetas
- Pavimentação Asfáltica.

**1.3 – Características da Região:**

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada pela existência de casas térreas ou assobradadas com padrão construtivo médio.

A ocupação comercial é de âmbito local, caracterizada pela existência de: mercadinho, bares, padaria, etc...

**1.4 – Cadastro Municipal:**

O Imóvel está cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Colômbia segundo o N°. 03.240.00

2 - Imóvel

2.1. - Terreno:

O terreno possui formato retangular, topografia plana e consistência seca. Está murado nas laterais, na frente e nos fundos. Possui as seguintes medidas corretas:

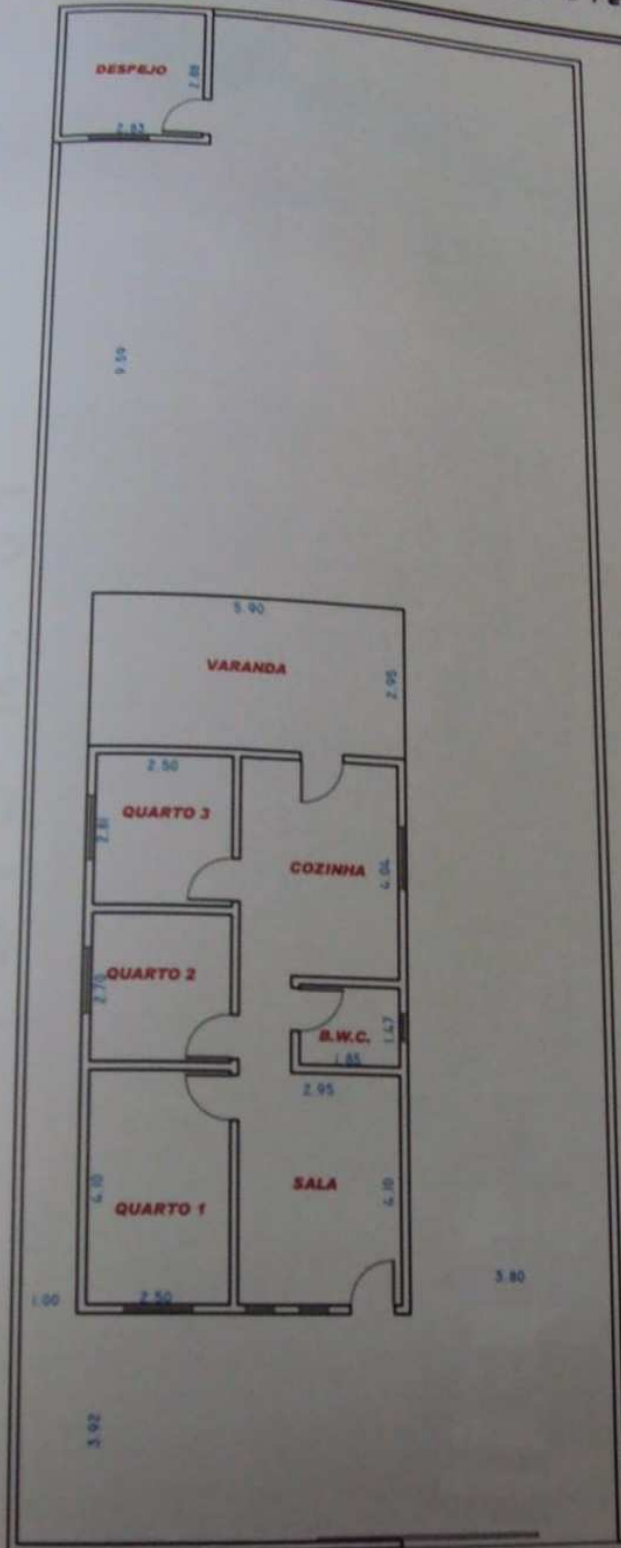
frente (testada para a Rua São Paulo)	11,00 m
lateral direita	30,00 m
lateral esquerda	30,00 m
Fundos	11,00 m
Área	330,00 m <sup>2</sup>
frente projetada	11,00 m
profundidade equivalente	30,00 m

2.2. - Benfeitorias:

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificada uma residência em alvenaria que recebeu o número 600 da Rua São Paulo. É composta por 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, além de varanda com área de serviço e um despejo nos fundos. Encerra a área total construída de 87,90 m<sup>2</sup>, sendo 60,00 m<sup>2</sup> do corpo principal e 27,90 m<sup>2</sup> da varanda e despejo. Encontra-se em regular estado de conservação, apresentando uma idade aparente de 10 (dez) anos. Suas principais características construtivas e de acabamento são:

Forro	- Laje no corpo principal; - Sem forro na varanda e despejo;
Piso	- Cerâmico;
Cobertura	- Telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira no corpo principal; - Telhas de fibrocimento na varanda e despejo
Paredes	- Pintura látex; - Azulejo até o teto nas áreas molhadas
Esquadrias	- Ferro e Vidro

Vide a seguir a planta da edificação:



ÁREA CONSTRUÍDA - 87,60 m<sup>2</sup>

ÁREA DO TERRENO (11,00 X 30,00) - 330,00 m<sup>2</sup>

# PLANTA DO IMÓVEL



CONSTRUTORA, SANEAMENTO E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

As fotos a seguir ilustram as características e a situação em que o Imóvel se encontra atualmente:

**FOTO Nº. 01**



**VISTA GERAL DA RUA SÃO PAULO.**


7

AVENIDA BRASIL Nº. 400 - CITY BARRETOS - BARRETOS/SP - CEP 14.784-011 - Fone/Fax: (17) 3323-9438  
e-mail: luciana-bernardo@uol.com.br

Cel.: (17) 98125-3514

FOTO N°: 02



VISTA GERAL DA FACHADA DO IMÓVEL. 

8

AVENIDA BRASIL N° 400 - CITY BARRETOS - BARRETOS/SP - CEP 14.784-011 - Fone/Fax: (17) 3323-9438  
e-mail: luciana-bernardo@uel.com.br  
Cel.: (17) 98126-3514

394

FOTOS Nºs. 03 e 04



VISTAS INTERNAS DA RESIDÊNCIA OBSERVANDO-SE A SALA E UM DOS QUARTOS.

FOTO N°. 05



VISTA INTERNA DA RESIDÊNCIA  
OBSERVANDO-SE A COZINHA.

**FOTO Nº. 06**



**VISTA INTERNA DA RESIDÊNCIA  
OBSERVANDO-SE O BANHEIRO.**

*LB*

FOTOS Nºs. 07 e 08



VISTAS DA RESIDÊNCIA OBSERVANDO-SE A VARANDA (COM  
ÁREA DE SERVIÇO) E O DESPEJO.

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, será utilizado o Método Avaliatório, conforme descrito a seguir:

**MÉTODO EVOLUTIVO**

O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes. O valor do terreno será obtido através do Método Comparativo de Dados do Mercado enquanto que o Valor das benfeitorias será obtido através do Método do Custo de Reprodução. Assim a avaliação do imóvel será dividida em duas parcelas:

- 1) terreno
- 2) benfeitorias

Então, o valor total do imóvel resulta da seguinte

fórmula:

$$VI = VT + VB$$

onde

- VI = Valor total do imóvel
- VT = Valor do terreno
- VB = Valor das benfeitorias



## 1 - Avaliação do Terreno:

A determinação do Vut (valor unitário de terreno) será executada com base no Critério do Valor Residual, tendo em vista a ausência de elementos de terrenos nus na região avaliada. Trata-se de um princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do Imóvel e das benfeitorias.

Será utilizada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011", elaboradas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, cujos critérios e diretrizes são baseados na Norma Brasileira NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2:2011 (Avaliações de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Desta forma, a avaliação do terreno será executada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Estabelecida uma SITUAÇÃO PARADIGMA, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, que, no caso, será adotado o **tratamento por fatores**.

Os fatores deverão ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou incidência da elasticidade da oferta.

É necessário, primeiramente, considerar as influências de cada um dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma. Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do Imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como paradigma.



Na homogeneização dos valores dos comparativos (e a conseqüente determinação da média saneada -  $V_u$  - deve-se aplicar a seguinte fórmula:

$$V_u = V_T \times [1 + (\sum F_n - 1)] / A_t$$

Onde:

$V_T$  = valor do terreno - R\$.

$V_u$  = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) - R\$/m<sup>2</sup>

$A_t$  = área do terreno - m<sup>2</sup>.

$F_n$  = Fatores calculados para coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), várias frentes, etc...

### Fatores Aplicáveis para a Homogeneização dos elementos comparativos da Pesquisa de Mercado:

a) Fator Oferta: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir riscos de eventuais superestimativas de valores dos imóveis ofertados (Elasticidade dos Negócios) - Fator Oferta = 0,90. No caso de transcrições (vendas - negócios realizados), não haverá o referido desconto.

b) Coefficiente de Frente (C<sub>f</sub>):  
Consideração da valorização ou desvalorização do unitário em função das testadas distintas das de referência, com o emprego das fórmulas previstas na referida Normas:

$$C_f = (F_r / F_p)^f \text{ se } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 \times F_r$$

$$C_f = (F_r / 2 \times F_r)^f \text{ se } F_p \geq 2 \times F_r$$

$$C_f = (F_r / F_r / 2)^f \text{ se } F_p \leq F_r / 2$$

$$C_f = 1 \text{ se } F_p = F_r$$

sendo

F<sub>p</sub> = frente projetada do lote (imóvel)

F<sub>r</sub> = frente de referência para a zona adotada

f = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

c) Coefficiente de Profundidade (C<sub>p</sub>):  
Consideração da desvalorização do unitário em função das profundidades dos lotes não compreendidas no intervalo em estudo, ou seja,  $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$ . Para estes lotes, serão utilizados os critérios previstos na Norma com as fórmulas:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p \text{ se } \frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$$

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

$$\text{se } P_{ma} < P_e < 3 \times P_{ma}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/3P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3P_{ma})] (P_{ma}/3P_{ma})^p\}$$

$$\text{se } P_e > 3 \times P_{ma}$$

$$C_p = (2)^p \text{ se } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = 1 \text{ se } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

sendo

P<sub>e</sub> = Profundidade equivalente

P<sub>mi</sub> = Profundidade Mínima para a zona adotada.

P<sub>ma</sub> = Profundidade Máxima para a zona adota

p = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

**d) Atualização dos elementos de Pesquisa:** Tendo em vista a contemporaneidade dos Elementos de Pesquisa (todas as informações dos comparativos foram colhidas há menos de um ano), os valores ofertados não sofrerão correções. Portanto, não haverá atualização de preços.

**e) Fator de topografia:** Valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a topografia do terreno, em elevação ou depressão. Para cálculos desta natureza serão usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

**SITUAÇÃO PARADIGMA: TERRENO PLANO**

Caído para os fundos até 5%	1,00
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,95
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,90
Caído para os fundos mais de 20%	0,80
Em acive até 10%	0,70
Em acive até 20%	0,95
Em acive acima de 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0,85
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	1,00
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,90
Acima do nível da rua até 2,00m	0,80
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	1,00
	0,90

**f) Fator Consistência:** Para a valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a consistência do terreno serão considerados os seguintes fatores corretivos:

**SITUAÇÃO PARADIGMA: TERRENO SECO** ..... 1,00

- Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso mas atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta ..... 0,90
- Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação..... 0,70
- Terreno permanentemente alagado ..... 0,60

g) Fator de frentes múltiplas ( $C_e$ ): Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos, dependendo da zona de avaliação considerada.

Observando o local em que o imóvel está inserido, bem como o padrão dos terrenos da região, podem-se adotar parâmetros próprios de frente, profundidade e área.

Portanto, serão adotados os seguintes parâmetros para a zona e para o local da avaliação:

$F_r$	f	$C_e$	$P_{mi}$	$P_{ma}$	p	$A_r$	$F_a$	$A_{min}$
11,00	0,25	1,10	22,00	44,00	0,50	242,00	1	100,00

No Tratamento por Fatores, a Norma orienta que devem ser utilizados elementos comparativos amostrais os mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre no valor original do elemento comparativo, na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior. O resultado da aplicação do conjunto de fatores deve estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00 (a metade e o dobro).

Após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando-se o descarte pelo maior valor em módulo. Assim, a **Média Saneada dos elementos homogeneizados** será determinada descartando-se aqueles valores acima ou abaixo de 30% da mesma, calculando-se novas médias e limites pelo mesmo princípio.

Esta operação será refeita até que todos os elementos atendam ao intervalo de mais ou menos 30% em torno da última média, **garantindo ao menos 06 (seis) valores dentro do referido intervalo**. Assim, o valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = \frac{V_u}{[1 + \sum (F_n - 1)]} \times A_t$$

Onde:

$V_T$  = valor do terreno - R\$.

$V_u$  = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) - R\$/m<sup>2</sup>

$A_t$  = área do terreno - m<sup>2</sup>.

$F_n$  = Fatores calculados para coeficiente de

restada ( $C_f$ ), de Profundidade ( $C_p$ ), várias frentes, topografia, consistência, etc...

## 2 - Avaliação das Benfeitorias:

O valor das benfeitorias será determinado com base nos índices de CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, publicados pela REVISTA CONSTRUÇÃO - EDITORA PINI.

Para a depreciação será adotado o ESTUDO realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo Provimento N°. 2/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

$$VB = A \times Vu \times (1 - R)^n$$

onde:

VB = valor da benfeitoria

A = área construída do imóvel

Vu = valor unitário da construção

R = razão de depreciação

n = idade aparente

**IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

**1 - Avaliação do Terreno:**

Através dos Critérios fixados no capítulo anterior, cálculos do Valor Unitário Homogeneizado, bem como do valor total do terreno avaliando (juntados em Anexo I), tem-se:

**VT = R\$ 29.644,62 (Outubro/2.015)**

**2 - Avaliação da Construção:**

De acordo com as Normas Técnicas citadas no item anterior, tem-se a seguinte expressão para o cálculo das benfeitorias:

**1 - CORPO PRINCIPAL:**

**$VB = A \times Vu \times (1 - R)^n$**

Assim, tem-se:

$VB = 60,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 956,32 / \text{m}^2 \times (1 - 0,015)^{10}$

**VB = R\$ 49.330,65 (OUTUBRO/2.015)**

A Tabela de Custos Unitários Pini de Edificações São Paulo/SP, publicada pela EDITORA PINI e divulgada pela REVISTA CONSTRUÇÃO no item HABITACIONAL RESIDENCIAL, considerando-se as Taxas de Leis Sociais e Riscos do Trabalho para Mensalistas e utilizada no cálculo das benfeitorias será transcrita abaixo:

**HABITACIONAL RESIDENCIAL**  
**(OUTUBRO/2.015)**

<b>Etapas Construtivas</b>	<b>Porcentagens (%)</b>	<b>Valores (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
Serviços Preliminares	0,75	7,17
Movimento de Terra	0,50	4,78
Infra-Estrutura	3,50	33,47
Superestrutura	10,75	102,80
Vedação	10,00	95,63
Esquadrias	12,00	114,76
Cobertura	11,00	105,19
Instalações Hidráulicas	12,00	114,76
Instalações Elétricas	4,50	43,03
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,75	7,17
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	27,50	262,99
Vidros	1,50	14,34
Pintura	4,50	43,03
Serviços Complementares	0,75	7,17
<b>Custo Global / m<sup>2</sup></b>		<b>956,32</b>



**2 - DEPENDÊNCIAS:**

Adotando-se 50% do valor da tabela em epígrafe  
com base nas características construtivas e de acabamentos), tem-se:

$$VB = 27,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 478,16 / \text{m}^2 \times (1 - 0,015)^{10}$$

**VB = R\$ 11.346,05 (OUTUBRO/2.015)**

**3 - Valor total do imóvel:**

**VI = VT + VB**

(VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS)

$$VI = \text{R\$ } 29.644,62 + \text{R\$ } 49.330,65 + \text{R\$ } 11.346,05$$

$$VI = \text{R\$ } 90.321,32 \text{ (Outubro/2.015)}$$

*ou em números redondos*

**R\$ 90.000,00 (OUTUBRO/2.015)**

**(Noventa Mil Reais)**

*RB*

**V - CONCLUSÃO**

Através dos Métodos Avaliatórios, esta signatária obteve o seguinte **valor de mercado** para o Imóvel residencial urbano situado à **Rua São Paulo Nº. 600** - entre as Ruas Tiradentes e Goiás - Município de Colômbia e Comarca de Barretos/SP, válido para **OUTUBRO/2.015**:

**VALOR DO IMÓVEL**  
(válido para OUTUBRO/2.015)

**R\$ 90.000,00**

**(Noventa Mil Reais)**

Salienta-se que na determinação do Valor do Terreno fora atingido o Grau III de Precisão (tanto da Norma do IBAPE quanto da NBR 14.653-2:2011) e o Grau II de Fundamentação. Já para a determinação do Valor das benfeitorias fora atingido o Grau II de Fundamentação. Portanto, **o Laudo está enquadrado no Grau II de Fundamentação** (também da NBR 14.653-2:2011).

**VI - ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, o qual compõe - se de 25 (vinte e cinco) páginas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta última, datada e assinada pela Perita.

**ANEXO I**

**ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO**

**PESQUISA DE MERCADO**

Barretos/SP, 13 de Outubro de 2.015.

*Luciana P. Modotte Bernardo*

**LUCIANA P. MODOTTE BERNARDO**  
CREA N°. 5060237920