

35  
Engº MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara  
Cível do Foro da Comarca de Osasco - SP.

Processo n° 0003983-97.2016.8.26.0405

Ação Carta Precatória

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação Carta Precatória promovida por José Carlos Barboza, em face de Leonardo Cavalcante da Silva, vem **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

# LAUDO TÉCNICO



Membro titular do  
Ibape SP nº 664

E-mail: ruidasneves@uol.com.br

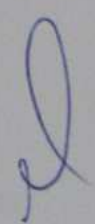
ruidasneves@terra.com.br

Rua Araritaguaba, nº 251, Cjº 12, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

36/8

## SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. ENCERRAMENTO



## I. RESUMO DE VALOR

Y IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA DEVANIR BONATO, Nº 10, PARTE DO LOTE 4 DA QUADRA 4 DA VILA QUITAÚNA (JARDIM ROBERTO), MUNICÍPIO DE OSASCO, ESTADO DE SÃO PAULO:

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>R\$ 300.000,00</b> (trezentos mil reais)
Válido para data base "Março de 2.017"

<b>Valor Total Da Parte Ideal = 25%</b>
<b>R\$ 75.000,00</b> (setenta e cinco mil reais)
Válido para data base "Março de 2.017"



**Foto:** Vista geral da fachada do imóvel, objeto da avaliação.

*[Handwritten signature]*

378

## I. RESUMO DE VALOR

➤ IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA DEVANIR BONATO, Nº 10, PARTE DO LOTE 4 DA QUADRA 4 DA VILA QUITAÚNA (JARDIM ROBERTO), MUNICÍPIO DE OSASCO, ESTADO DE SÃO PAULO:

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>R\$ 300.000,00</b> (trezentos mil reais)
Válido para data base "Março de 2017"

<b>Valor Total Da Parte Ideal = 25%</b>
<b>R\$ 75.000,00</b> (setenta e cinco mil reais)
Válido para data base "Março de 2017"



**Foto:** Vista geral da fachada do imóvel, objeto da avaliação.

## II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação Carta Precatória promovida por José Carlos Barboza, em face de Leonardo Cavalcante da Silva, processo nº 0003983-97.2016.8.26.0405, em curso perante esse E.Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Deferida à prova judicial às fls. 17, o subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito judicial para proceder a avaliação do imóvel penhorado, conforme descrito às fls. 17 dos autos.
- 2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, bem como, deixaram de formular rol de quesitos.

Processo nº 224.01.2004.000712-2  
Ordem nº 161/2004  
Ação: MONITÓRIA  
Autor: JOSÉ CARLOS BARBOZA  
Réu: LEONARDO CAVALCANTE DA SILVA

### TERMO DE PENHORA

Aos 18 de novembro de 2009, nesta cidade e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Felício Marcondes, 232, onde presente se encontrava o MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível, Excelentíssimo Senhor Doutor LUIS GUSTAVO DA SILVA PIRES, comigo escrevente, adiante nomeado e ao final assinado, procedeu-se nos autos da Ação Monitória, movida por JOSÉ CARLOS BARBOZA (RG: 5.911.099-5, CPF/MF: 507.469.018-87), contra LEONARDO CAVALCANTE DA SILVA (brasileiro, portador do RG nº 3439650, CPF/MF: 459.886.418-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Arcilea Daudt da Silva, brasileira, artífice, RG: 19.130.674-5, CPF: 459.886.418-49 - em comum), a realização de penhora sobre o seguinte bem: "25% do terreno constituído de parte do lote 4, da quadra 4 da Vila Quitauna, em Osasco, medindo 5,00 ms de frente para a Rua Devanir Bonato, por 25,00ms, da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 125,00 m², confinando pelo lado direito de quem da referida via pública olha para o imóvel, com a casa nº 11, do lado esquerdo com o remanescente do lote ora objetivado, e nos fundos com o prédio 91 da Rua Antonio Russo. Matrícula 49150 do 1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, de propriedade do executado". A presente penhora é realizada com base no artigo 659, § 4º, do Código de Processo Civil, com a alteração introduzida pela Lei nº 10.444, de 07 de Maio de 2002, ficando consignado que em conformidade com o § 5º do aludido dispositivo, o cargo de depositário ficará constituído na pessoa do executado: LEONARDO CAVALCANTE DA SILVA, automaticamente, tão logo se realize sua intimação. NADA MAIS. Do que para constar lavrei o presente termo, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, (Flávia A. Amaral), escrevente técnico judiciário digitei. (Bel. NELSON MIYUKI OKUBO), Diretor de Divisão, conferi e subscrevi.

LUIS GUSTAVO DA SILVA PIRES  
JUIZ DE DIREITO

REMETIDO PARA  
PUBLICAÇÃO

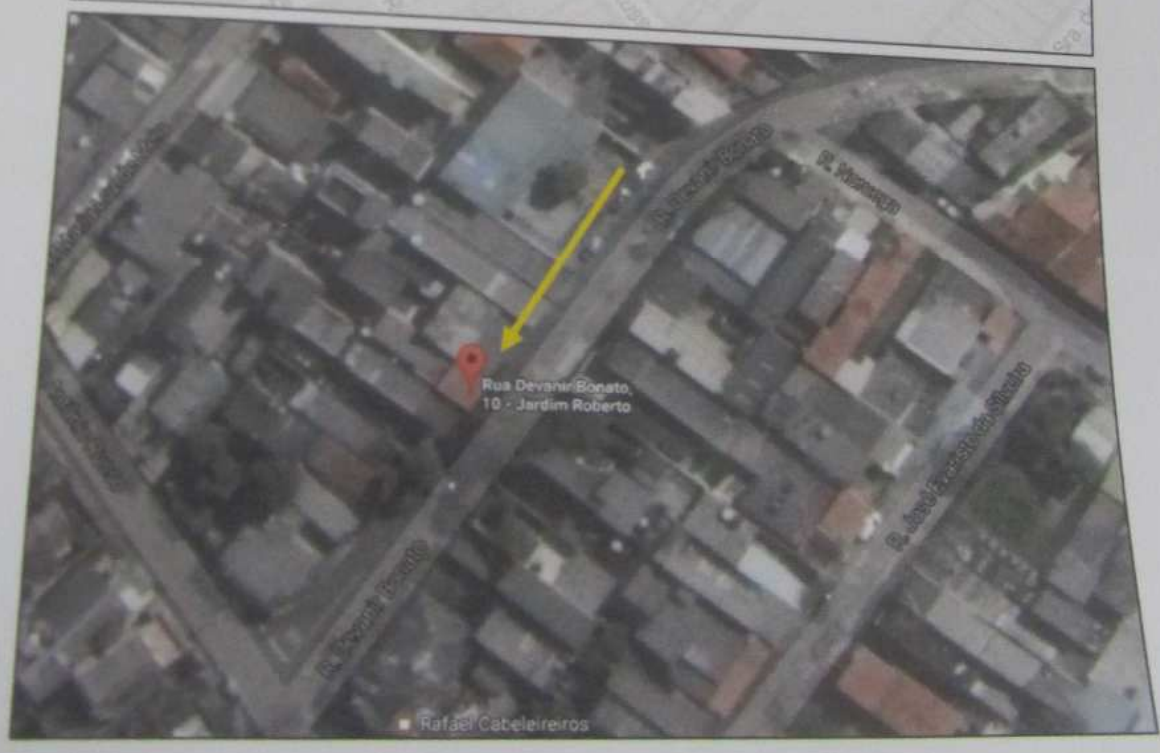
30 NOV 2009

398

### III. VISTORIA

#### 3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na Rua Devanir Bonato, nº 10, Parte do lote 4 da quadra 4 da Vila Quitaúna (Jardim Roberto), município de Osasco, Estado de São Paulo, conforme destacado nas imagens digitalizadas do mapa terrestre e satélite "fonte Google Maps e Earth", que seguem:

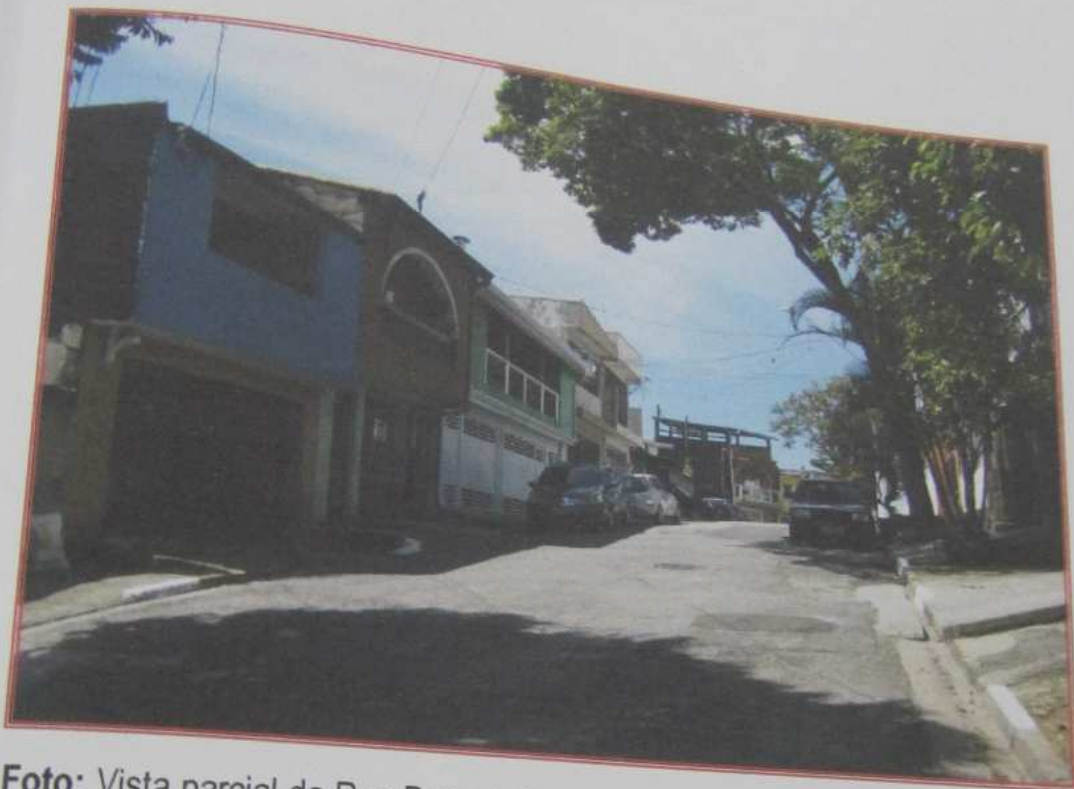




**Foto:** Vista parcial da Rua Devanir Bonato, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

41/8



**Foto:** Vista parcial da Rua Devanir Bonato, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada de outro ângulo.

*[Handwritten signature]*



427

### 3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

### 3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Diversas



43/8

3.4) Classificação de Zoneamento:

3.4.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na Zona "ZR1 – Zona Residencial 1, conforme destacado na reprodução parcial do mapa a seguir:



3.5) Do Imóvel:

3.5.1) Terreno: O imóvel possui área total de 125,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações, conforme descrito no Termo de Penhora às fls. 16 dos autos:

**TERMO DE PENHORA**

Aos 18 de novembro de 2009, nesta cidade e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Felício Marcondes, 232, onde presente se encontrava o MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível, Excelentíssimo Senhor Doutor LUIS GUSTAVO DA SILVA PIRES, comigo escrevente, adiante nomeado e ao final assinado, procedeu-se nos autos da Ação Monitória, movida por JOSÉ CARLOS BARBOZA (RG: 5.911.099-5. CPF/MF: 507.469.018-87), contra LEONARDO CAVALCANTE DA SILVA (brasileiro, portador do RG nº 3439650, CPF/MF: 459.886.418-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Arcilea Daudt da Silva, brasileira, artífice, RG: 19.130.674-5, CPF: 459.886.418-49 – em comum), a realização de penhora sobre o seguinte bem: "25% do terreno constituído de parte do lote 4, da quadra 4 da Vila Quitauna, em Osasco, medindo 5,00 ms de frente para a Rua Devanir Bonato, por 25,00ms, da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 125,00 m<sup>2</sup>, confinando pelo lado direito de quem da referida via pública olha para o imóvel, com a casa nº 11, do lado esquerdo com o remanescente do lote ora objetivado, e nos fundos com o prédio 91 da Rua Antonio Russo. Matrícula 49150 do 1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, de propriedade do executado". A presente penhora é

**Nota:** O imóvel se encontra descrito na matrícula nº 49.150 do 1º CRI de Osasco, porém, não foi juntada documentação comprobatória [cópia da certidão de matrícula] para conferência, portanto, a perícia tomará como base as descrições constantes no Termo de Penhora.

44/7

**3.5.2) Características do terreno:** O terreno retro descrito possui formato regular, topografia plana com frente ao nível da via pública para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

**3.5.3) Vistoria:** Na data da vistoria agendada, de antemão, o subscritor deixa consignado que por motivo técnico [imprevisto] ocorrido em perícia anterior, houve atraso na chegada ao imóvel avaliando na hora agendada.

Todavia, o subscritor foi atendido pelo executado, Sr. Leonardo Cavalcante da Silva que, após explanar a situação processual alegou a não ciência da presente ação e, devido a este fato, contatou sua filha Rosângela a qual conversou com este subscritor informando que estava ciente da ação, porém, devido a compromissos em conjunto com seu esposo se retiraram do local.

Na oportunidade, informou que seu pai estava é pessoa enferma e para preservar a sua saúde, solicitou que a avaliação fosse realizada com base nas características externas.

Nesse sentido, é de se registrar também que, o exequente, Sr. José Carlos Barboza compareceu ao local e após o subscritor expor a situação de saúde do executado, por medida de consenso concordou que a avaliação fosse realizada com base nas constatações externas conforme solicitado pela Sra. Rosângela.

Desta feita, para não inviabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como, o andamento do feito, por tratar-se de imóvel de concepção arquitetônica consolidada, o subscritor procederá à avaliação da construção considerando todos os elementos técnicos externos de convicção constatados, em obediência aos procedimentos dispostos no item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 do IBAPE, transcrita a seguir:



**Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

**c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.**

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

**3.5.4) Das características construtivas:** Trata-se de edificação de uso residencial do tipo convencional, que se caracteriza pela natureza própria de sua ocupação, caracterizando-se pela utilização de materiais construtivos convencionais em regular estado de conservação. É composta por 02 (dois) pavimentos, contendo cômodos de uso dimensionais domésticos, tais como: garagem coberta, sala de estar, cozinha, dormitório e varanda.

**3.5.5) Padrão construtivo:** Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE SP, pode ser classificado como sendo da Classe Residencial de padrão construtivo "Simples".

**3.5.6) Estado de conservação:** A edificação se encontra em regular estado de conservação.

**3.5.7) Da área total construída:** Conforme certidão espelho do IPTU 2017 expedido pela Prefeitura do Município de Osasco, a edificação possui área total construída de 172,00 m<sup>2</sup>, conforme documento digitalizado a seguir:

468



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO  
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 006.588/2017

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAIS E ANALÓGICOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO ..... 2017  
CDC ..... 1087940000  
INSCRIÇÃO CADASTRAL ..... 23241.12.32.0379.00.000.03  
ENDEREÇO ..... RUA DEVANIR BONATO, 10 - PL 4 Q 4  
Jardim Roberto - Osasco - SP  
NOME/RAZÃO SOCIAL ..... LEONARDO CAVALCANTE DA SILVA  
CPF/CNPJ ..... 459.886.418-49  
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 33.469,26  
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 56.115,44  
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 89.584,71

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Sobrado	172,00	56.115,44

### 3.6) Relatório Fotográfico:

3.6.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.

428



**Foto nº 01:** Vista geral da fachada do imóvel, avaliando.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a flourish.

48

#### IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

##### 4.1) Critérios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

##### 4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

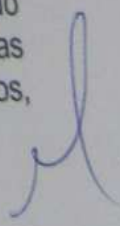
4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

##### 4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.



49/8

- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo**.

#### 4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel em questão será determinado através do recomendado **Método Evolutivo**, cujo valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel assim se define:

- ✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

##### 3.44 Valor de Mercado

*“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

*“Esse valor pode ser definido como o preço de mercado que o imóvel poderá alcançar se colocado em oferta em prazo razoável no mercado imobiliário”*





508

4.5) **Especificação da Avaliação:**

4.5.1) A especificação será em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.5.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.6) **Graus de Fundamentação e Precisão:**

4.6.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

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

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

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

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

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

518

13.1.2 Requisitos para fundamentação na inferência estatística. Conforme Tabela 5.  
Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	
		I	II
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Adição de situação patrimonial
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	$k (k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes	$3 (k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados do mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e modelagem, com foto e observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admite	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	30 %
			5 %

4.6.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

4.6.3) Finalizando, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

528

4.7) Cálculo do Valor do Imóvel:  
 4.7.1) Capital-Terreno: O valor do "Capital-Terreno", conforme pesquisa  
 expedita realizada na região geoeconômica do imóvel, é de:

$$V_t = R\$ 150.364,89$$

Em números redondos:

<b>Valor do "Capital Terreno"</b>
<b>V<sub>t</sub> = R\$ 150.000,00</b>
(cento e cinquenta mil reais)
válido para a data base "Março de 2.017"

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no julgamento
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma
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	5	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
			<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00
				<input type="checkbox"/>
				0,40 a 2,50 'a

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

**Grau de Fundamentação: I**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 1.381,75

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 1.315,39 Máximo: 1.445,19

Testada: -0,15 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 1.202,92 Valor total: 150.364,89

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 1.189,98 Máximo: 1.235,86

**Grau de precisão: III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

538

4.7.2) **Capital-Construção:** O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia", devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes - base R<sub>0</sub>N que segue:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

**3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>0</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>0</sub>N do SINDUSCON/SP.

**A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,256	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,096	3,480		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48			
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,89				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

548

4.7.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.7.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

4.7.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc \quad \text{onde:}$$

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;


Foc = fator adequação do obsoletismo + estado de conservação.

#### 4.7.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Classe	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade	Idade Referência	Área (m <sup>2</sup> )	RBN (R\$/m <sup>2</sup> )	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	VALOR DA CONSTRUÇÃO
Residência	Residencial	Simples	e	25	70	172,00	1.296,39	0,970	1.257,49	0,2	0,619	0,6952	R\$ 150.363,61
<b>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO</b>													<b>R\$ 150.363,61</b>

Em, números redondos:

<b>Valor do "Capital Construção"</b>
<b>Vc = R\$ 150.000,00</b>
(cento e cinquenta mil reais)
Válido para a data base "Março de 2.017"



456

4.8) Valor Total do Imóvel:

4.8.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno .....	R\$ 150.000,00
Valor Total da Construção .....	R\$ 150.000,00
<b>SOMATÓRIO .....</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>

<b>Valor Total do Imóvel</b> (Terreno + Construções)
<b>Vi = R\$ 300.000,00</b>
(trezentos mil reais)
válido para a data base "Março de 2.017"

4.9) Valor da Parte Ideal:

4.9.1) O valor da parte ideal penhorada correspondente a 25% (vinte e cinco por cento, considerando o imóvel global (terreno + construções) é de:

$$R\$ 300.000,00 \times 0,25 = R\$ 75.000,00$$

<b>R\$ 75.000,00</b>
(setenta e cinco mil reais)
válido para a data base "Março de 2.017"



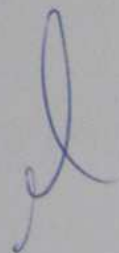
de

## V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor de mercado do imóvel, objeto da presente avaliação, localizado na **Rua Devanir Bonato, nº 10, Parte do lote 4 da quadra 4 da Vila Quitaúna (Jardim Roberto), município de Osasco, Estado de São Paulo**, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>R\$ 300.000,00</b>
(trezentos mil reais)
Válido para a data base "Março de 2.017"

<b>Valor Total da Parte Ideal</b>
<b>R\$ 75.000,00</b>
(setenta e cinco mil reais)
Válido para a data base "Março de 2.017"



578

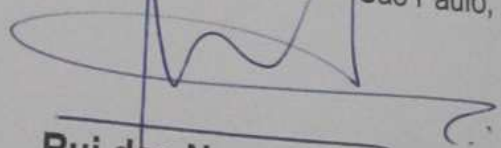
## VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 23 laudas digitadas no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,  
Pede Deferimento,

São Paulo, 21 de março de 2.017



**Rui das Neves Martins**

Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho  
Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.  
Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.  
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.  
CREA 060.149.660.4

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE  
ENGENHARIA DE SÃO PAULO



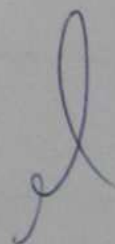


Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

58/6

## Anexo 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA  
ELEMENTOS COMPARATIVOS



E-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)

[ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)

Rua Ararituaba , nº 251, Cjº 12, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

59/8

**DADOS DA FICHA 1** **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: OSASICO - SP - 2017  
SETOR: 9 QUADRA:  
INDICE DO LOCAL: 1,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/03/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO: RUA JULIO NUNES DO REGO  
COMP.:  
CEP:  
BAIRRO: JARDIM ROBERTO  
UF: SP  
NÚMERO: 219  
CIDADE: OSASICO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
MELHORAMENTOS:  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 125,00  
ACESSIBILIDADE: Direta  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco  
TESTADA - (cf) m  
FORMATO: Regular 5,00  
PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ESQUINA: Não

**DADOS DA BENFEITORIA**  
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa  
PADRÃO CONSTR.: casa média (+)  
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 15 anos  
USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial  
ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 m<sup>2</sup>  
CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,840 CUSTO BASE (RS): 1.296,39

VAGAS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 339.757,89  
PAVIMENTOS: 0  
VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**  
ADICIONAL 01: 1,00  
ADICIONAL 02: 1,00  
ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00  
ADICIONAL 05: 1,00  
ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
NATUREZA: Oferta  
IMOBILIÁRIA: CANADA MOVEIS  
CONTATO: SR. CRISTIANO  
VALOR VENDA (RS): 550.000,00  
VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-46247300

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.241,94
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.426,61
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

*[Handwritten signature]*

607

**DADOS DA FICHA** 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2017  
 SETOR: P QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: RUA JULIO NUNES DO REGO BARRIO: JARDIM ROBERTO NÚMERO: 4-B  
 COMP.: UF: SP CIDADE: OSASCO - SP  
 CEP:

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 158,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 170,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa média (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,712 CUSTO BASE (RS): 1.296,39  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00  
 VALOR CALCULADO (RS): 244.767,47

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: A BELA VISTA MOVEIS  
 CONTATO: SRA. SANDRA  
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-36819000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.184,89
TESTADA Cf:	0,11 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.312,34
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.107,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	

*[Handwritten signature]*