

Nelson Blendowski de Oliveira  
Eng. Civil e Eletricista  
CREA 11.528-D

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7.ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SP.

AUTOS N.º 0042920-16.2005.8.26.0001

06 MAR 2015

001 7 FSRH.15.00011908-3 050315 1240 454

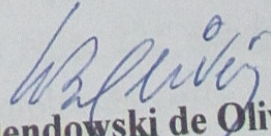
NELSON BLENOWSKI DE OLIVEIRA, Engenheiro Civil e Eletricista, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., em face de PAULO CÉSAR DE OLIVEIRA FREITAS E OUTRA, feito este que se processa perante esta MMA. Juíza de Direito e respectivo Cartório, vem, mui respeitosamente, em atenção ao R. despacho de fl. 105 dos autos, apresentar o incluso

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

do imóvel referente à matrícula de n.º 83.937, do 15.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, penhorado à fl. 51 dos autos.

Agradecendo pela honrosa missão que lhe foi confiada, aproveita a oportunidade para reiterar-lhe os protestos do mais profundo respeito e elevada estima, colocando-se à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2015.

  
Nelson Blendowski de Oliveira  
Perito Judicial



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

### 1.1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Cirene de Oliveira Laet, n.º 665, Casa 02, Vila Nilo, 22.º Subdistrito – Tucuruvi, nesta Capital – SP, o qual está registrado no 15.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sob a **matrícula de n.º 83.937**, e cadastrado na Prefeitura de São Paulo como **contribuinte 066.023.0062 – 8**.

Sua descrição está contida nos capítulos seguintes deste laudo.

### 1.2 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho destina-se esclarecer à MMa. Juíza desta Ação sobre o valor de mercado do imóvel penhorado para alienação através de leilão.

## 2 – VISTORIA:

De acordo com a vistoria empreendida, com a presença do locatário, Sr. Roberto Martins, inscrito no documento de identificação RG de n.º 43.315.439 – 1 SSP/SP, foi possível constatar o quanto segue:

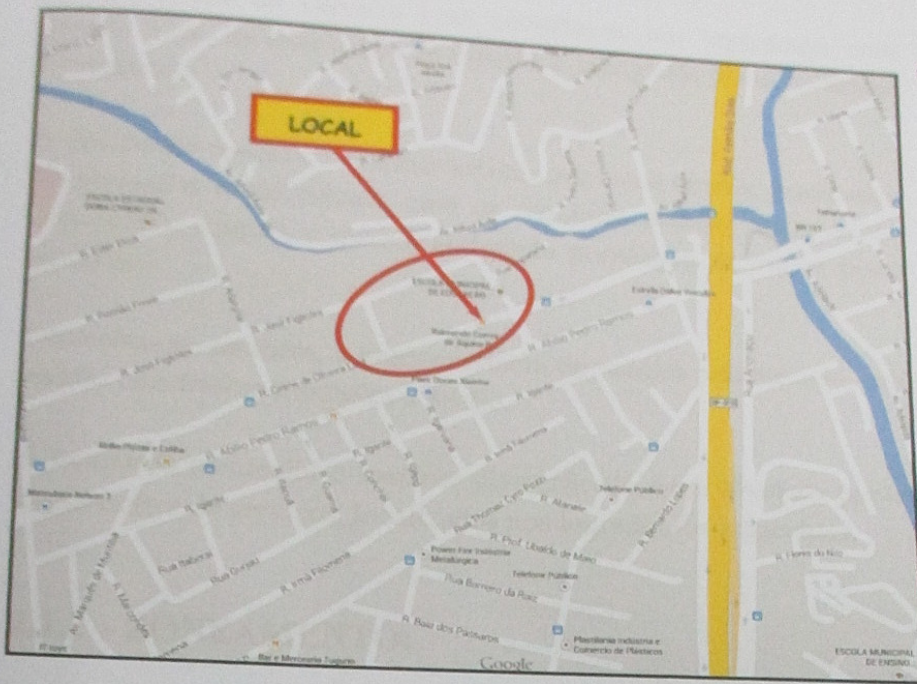
### 2.1 – REGIÃO AVALIATÓRIA:

#### 2.1.1 – LOCALIZAÇÃO:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se à Rua Cirene de Oliveira Laet, n.º 665, Casa 02, Vila Nilo, 22.º Subdistrito – Tucuruvi, nesta Capital – SP, na quadra completada pelas vias: Rua José Figliolini, Rua Alfredo Cownley Slater e a respectiva Rua Cirene de Oliveira Laet, conforme ilustram as reproduções a seguir:



123  
J



A figura abaixo ilustra uma fotografia aérea, na qual foi possível identificar o local do imóvel avaliando, conforme ilustra a elipse de cor azul:



123



124  
♀

A Rua Cirene de Oliveira Laet constitui-se em logradouro com trânsito local, de mão dupla de direção e topografia plana no trecho considerado.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, geminadas, assobradadas e individuais, com os seguintes padrões construtivos: econômico, simples e médio, abrigando população de médio poder aquisitivo.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais, cujo padrão construtivo é simples e médio.

A ocupação comercial é bastante diversificada, com diversos pontos comerciais e de serviços, localizados nos logradouros adjacentes.

### 2.1.2 – ZONEAMENTO:

Com relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo – SP, o imóvel avaliando está localizado em **ZM-p, Zona de Proteção Ambiental**.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região em pauta:





125  
f

### 2.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos essenciais e disponíveis, tais como: redes de água, esgoto, gás, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações, pavimentação, guias e sarjetas de concreto, correios, coleta de lixo, transporte coletivo, serviços comunitários e lazer nas proximidades.

### 2.1.4 – PARÂMETROS:

**2.ª Zona Avaliativa (IBAPE/SP):** Res. Horizontal de Padrão Médio.

*“Zonas cujas características é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m<sup>2</sup> e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.”*

**Fr** (frente de referência): 10,00 m

**Pmi** (profundidade mínima de aproveitamento eficiente): 25,00 m

**Pma** (profundidade máxima de aproveitamento eficiente): 40,00 m

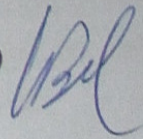
**Ce** (coeficiente de esquina ou frente múltipla): Não se aplica

### 2.1.5 – SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA:

O imóvel, objeto da ação, situa-se na **Quadra 023, do Setor 066, cujo índice fiscal é de R\$ 235,26/2011**, dos Mapas Fiscais da Municipalidade. Desta feita, os valores venais, para base de cálculo do valor do IPTU e o de Referência (ITBI), para o presente exercício (2015) são de:

Contribuinte(s):	<b>Lindete França Teles</b>
Cadastro do Imóvel:	<b>066.023.0062 – 8</b>
Valor Venal (IPTU):	<b>R\$ 70.164,00</b>
Valor de Referência (ITBI):	<b>R\$ 103.736,00</b>

**(VIDE ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA)**





2.2 – IMÓVEL:

2.2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS:

2.2.1.1 – TERRENO:

O terreno ocupado pelo imóvel possui formato irregular e topografia plana para quem da Rua Cirene de Oliveira Laet olha para ele. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de normas técnicas.

DESCRIÇÃO CONFORME MATRÍCULA DE N.º 83.937, DO 15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP:  
mede 1,00 metro de frente para a referida Rua Cirene de Oliveira Laet, por 40,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confinando com o lote n.º 61, de Dino Augusto Campos ou sucessores, pelo lado direito em linha reta na extensão de 25,00 metros, daí quebra à direita em reta na extensão de 9,00 metros, quebrando aí a linha dos fundos, confinando nas duas primeiras linhas com o terreno pertencente ao Sr. Pedro Gilberto de Oliveira, e na última linha com o lote n.º 57, de propriedade de Nilo Luiz Mazzei e outros, e mede na linha dos fundos 10,00 metros, onde confina com o lote n.º 78, da Rua Figliolini, de Antonio Shegen, encerrando área total de 150,00 metros quadrados, aproximadamente.

**O Perito examinando a descrição da matrícula mencionada, pode constatar que a área territorial ali citada, qual seja, de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) não equivale com àquela de fato existente “in loco”.**

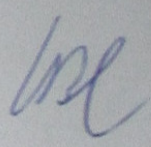
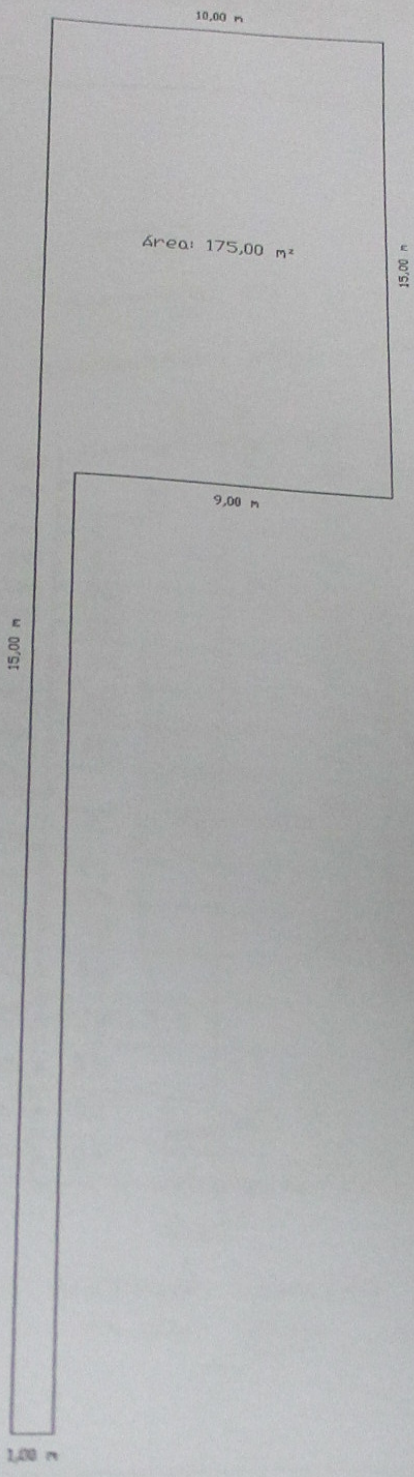
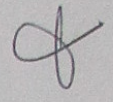
**Todavia, nos cálculos avaliatórios será adotada a área de fato existente no local, segundo apurado pela perícia, eis que é de 175,00 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).**

**A figura apresentada adiante ilustra a situação fática do lote de terreno em estudo, cuja conformação corresponde com àquela da quadra fiscal fornecida pela Prefeitura de São Paulo, a qual também é demonstrada posteriormente:**



SITUAÇÃO LEVANTADA PELA PERÍCIA:

128









2.2.1.2 - BENFEITORIA:

O imóvel em tela possui área total construída de 118,68 m<sup>2</sup> (cento e dezoito metros quadrados e mais sessenta e oito centímetros quadrados), dimensão obtida conforme medição efetuada "in loco".

Trata-se de imóvel de uso residencial, construído, em linhas gerais, em estrutura de concreto armado; piso cerâmico; paredes revestidas com argamassa e pintura látex, com exceção das áreas molhadas que são revestidas com azulejos; laje, revestida com argamassa e pintura látex; caixilhos de ferro pintado, com vidros, dos tipos basculante e correr; e portas de madeira pintada. Instalações hidráulicas e elétricas compatíveis com a edificação.

Pode classificar-se no padrão "casa simples - limite inferior", cuja idade é de, aproximadamente, 30 (trinta) anos, encontrando-se em regular estado de conservação e uso e, segundo a classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo (2002)", enquadra-se na alínea (F): Necessitando de Reparos Simples e Importantes.

É compreendido pelas seguintes dependências: varanda, área de serviço, cozinha, "hall" de circulação, despensa, banheiro, sala, 02 (dois) dormitórios, corredor de circulação, dormitório-"suíte" e banheiro-"suíte".

No que interessa à avaliação, tem-se, portanto:

Classe:	<i>Residencial</i>
Grupo/Tipo:	<i>Casa</i>
Padrão Construtivo:	<i>Simple</i>
Intervalo de Valores:	<i>0,912 1,056 1,200</i>
Idade:	<i>30 anos</i>
Estado de conservação:	<i>Nec. de Rep. Simples e Imp. (F)</i>
K:	<i>0,4625</i>

*MBL*



Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação:

$$F_{oc} = R + K(1 - R)$$

Substituindo e calculando:

$$F_{oc} = 0,200 + 0,4625(1 - 0,200) = 0,57$$

Convém ressaltar que o tipo de edificação é definido, principalmente, pela funcionalidade à qual se destina e pelas suas características arquitetônicas e funcionais básicas. Diante disso, a área da varanda classifica-se em padrão construtivo distinto da residência, bem como a idade é distinta.

Assim, possui idade de, aproximadamente, 02 (dois) anos. Em linhas gerais, as suas características construtivas e de acabamento são: piso cerâmico; paredes revestidas com argamassa texturizada e caiação; cobertura com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas compatíveis com a edificação. Totaliza área construída de 26,54 m<sup>2</sup> (vinte e seis metros quadrados e mais cinquenta e quatro centímetros quadrados).

Portanto, segundo a classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo (2002)", enquadra-se no padrão construtivo "cobertura simples - limite inferior" e na referência (E): Necessitando de Reparos Simples.

No que interessa à avaliação, tem-se, portanto:

Classe:	<i>Especial</i>
Grupo/Tipo:	<i>Cobertura</i>
Padrão Construtivo:	<i>Simple</i>
Intervalo de Valores:	<i>0,060 0,120 0,180</i>
Idade:	<i>02 anos</i>
Estado de conservação:	<i>Necessitando de Reparos Simples</i>
K:	<i>0,774</i>

130  
J

*WBL*



Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação:

$$F_{oc} = R + K(1 - R)$$

Substituindo e calculando:

$$F_{oc} = 0,100 + 0,774(1 - 0,100) = 0,7966$$

As descrições contidas adiante definem, respectivamente, o estado de conservação das edificações retro citadas, consoante consta no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo (2002)", "in verbis":

⇒ **CASA SIMPLES**

**(F): Necessitando de Reparos Simples e Importantes:**

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.

⇒ **COBERTURA SIMPLES**

**(E): Necessitando de Reparos Simples:**

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.



132  
J

Constatou-se que as benfeitorias erigidas sobre o imóvel em questão, as quais se enquadram nos padrões construtivos "casa simples" e "cobertura simples", espelham o que consta na classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo (2002)", conforme transcrito a seguir:

Características do padrão construtivo "casa simples"

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forros. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

**Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.

**Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre emboço e reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

WR



133  
f

*Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.*

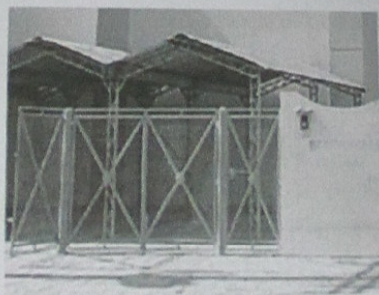
*Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.*

*Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.*



**Características do padrão construtivo "cobertura simples"**

*Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais, piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.*



MR



A descrição detalhada do imóvel, objeto da presente ação, com as suas respectivas dependências individualizadas, foi realizada em função de minuciosa vistoria técnica, onde foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

134  
J

#### VARANDA

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa texturizada e caiação;  
**FORRO:** estrutura de madeira, coberta com telhas de fibrocimento;  
**CAIXILHOS:** nihil;  
**PORTA:** portão de ferro pintado.

#### ÁREA DE SERVIÇOS

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com azulejos pintados até o teto;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** nihil;  
**PORTA:** nihil.

#### COZINHA

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com azulejos até o teto;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;  
**PORTA:** de ferro pintado, com vidros.

#### "HALL" DE CIRCULAÇÃO

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa e pintura látex;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** nihil;  
**PORTA:** nihil.

#### DESPENSA

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa e pintura látex;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** nihil;  
**PORTA:** batente de madeira pintada.

BA



### BANHEIRO SOCIAL

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com azulejos até o teto;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;  
**PORTA:** de madeira envernizada.

135  
JA

### SALA

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com grafiato;  
**FORRO:** de madeira envernizada;  
**CAIXILHOS:** de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;  
**PORTA:** nihil.

### DORMITÓRIO 1

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa e pintura látex;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** nihil;  
**PORTA:** de madeira pintada.

### CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa e pintura látex;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** de ferro pintado, com vidros, do tipo corrediço;  
**PORTA:** nihil.

### DORMITÓRIO 2

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa e pintura látex;  
**FORRO:** de PVC;  
**CAIXILHOS:** nihil;  
**PORTA:** de madeira pintada.

MR



**DORMITÓRIO - "SUÍTE"**

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com argamassa e pintura látex;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** de madeira pintada, com vidros, do tipo correção;  
**PORTA:** de madeira pintada.

**BANHEIRO - "SUÍTE"**

**PISO:** cerâmico;  
**PAREDES:** revestidas com azulejos até o teto;  
**FORRO:** laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
**CAIXILHOS:** de ferro pintado, com vidros, do tipo basculante;  
**PORTA:** batente de madeira pintada.

Visando às questões levantadas nos Autos, o subscritor diligenciou ao local de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a situação atual constatada:

180  
A

WAL





Vista da Rua Cirene de Oliveira Laet, no trecho onde se situa o imóvel em estudo, no sentido de quem se dirige para a Rua José Figliolini, podendo-se notar os melhoramentos públicos existentes.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



Vista, no sentido contrário de direção, da Rua Cirene de Oliveira Laet, do trecho onde se situa o imóvel em questão, no sentido de quem se dirige para a Rua Alfredo Cownley Slater, podendo-se verificar os melhoramentos públicos existentes.

*[Handwritten signature]*





Vista da fachada do imóvel, objeto da presente ação, tomada pela Rua Cirene de Oliveira Laet.

*WEL*



- FOTO DE N.º 04 -

140  
f



Visão do imóvel, tomada pelo sentido frente-fundo.

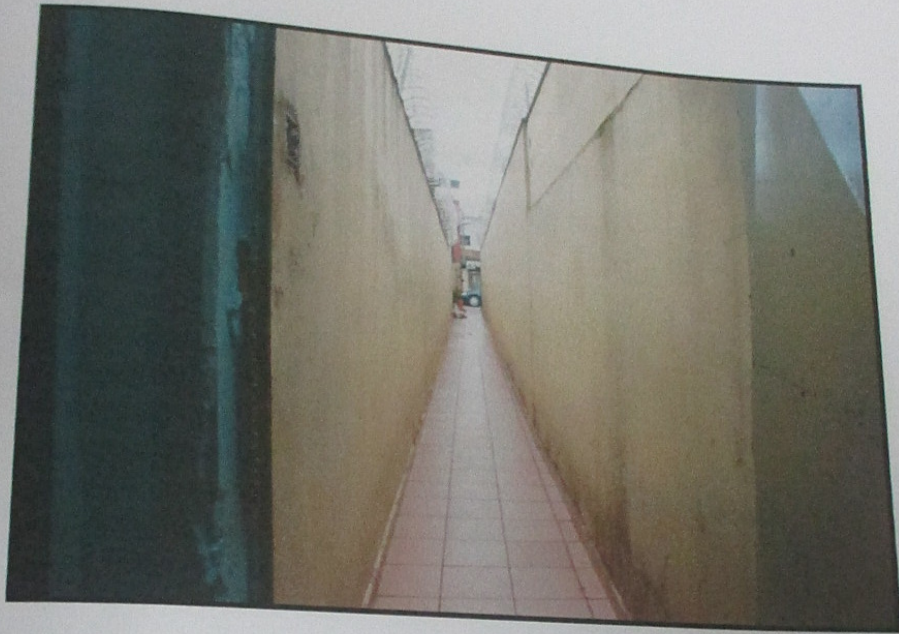
MR



T. T. son Oliveira

- FOTO DE N.º 05 -

141  
A



Visão do imóvel, tomada pelo sentido oposto da foto precedente.

MA





Perspectiva da varanda, observando-se, aos fundos, o quintal descoberto.

*WAL*





Aspectos do quintal descoberto.

WZ



114  
J



Visão da cozinha.

WAL





Perspectiva do "hall" de circulação.



Tatiana Oliveira

- FOTO DE N.º 10 -

146

♀



Vista da despensa.

*Wal*



144  
f



Aspectos do banheiro.

WBL





Visão da sala.



Tatiana Oliveira

- FOTO DE N.º 13 -

149  
f



Perspectiva do dormitório 1.

*[Handwritten signature]*



Tatson Oliveira

- FOTO DE N.º 14 -

150



Vista do corredor de circulação.



Tatson Oliveira

- FOTO DE N.º 15 -

151

J



Aspectos do dormitório 2.

WZL



Tatiana Oliveira

- FOTO DE N.º 16 -

152  
f



Visão do dormitório - "suite".

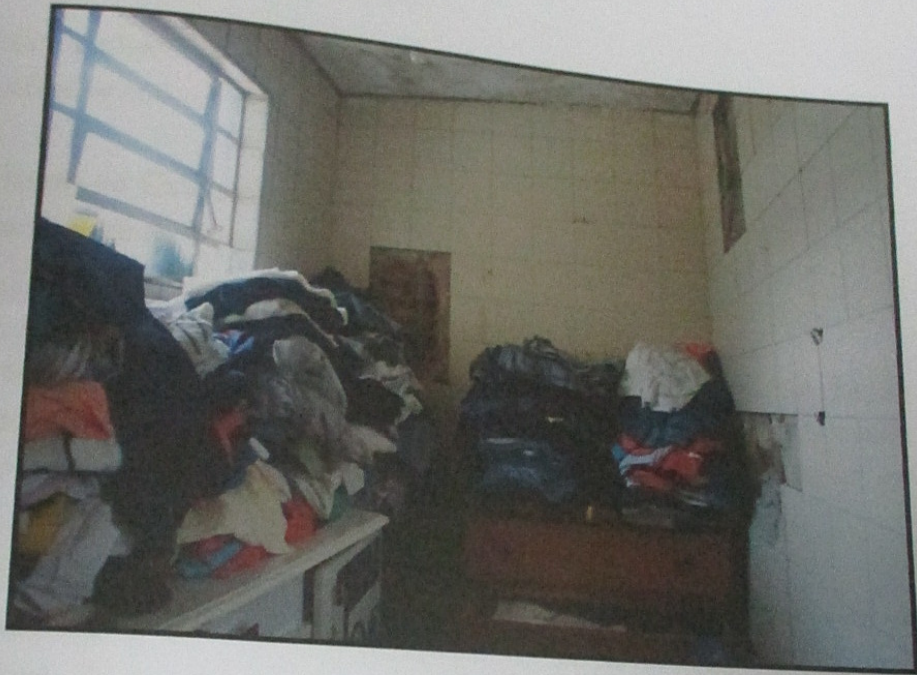
IBL



Tatiana Oliveira

- FOTO DE N.º 17 -

153  
f



Perspectiva do banheiro-“suíte”.

153



### 3 - AVALIAÇÃO:

#### 3.1 - CRITÉRIOS:

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR - 14.653 (parte 2) de 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

#### 3.2 - METODOLOGIA:

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, 04 (quatro) métodos básicos de avaliação, agrupados em:

**Direto ou Comparativo;**

**Indiretos: de Custo, da Renda e Involutivo.**

O método comparativo de dados de mercado ou método direto é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Os métodos indiretos são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares, quais sejam:

Método de custo: a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e fator de comercialização, cujo fator de comercialização é levado em conta dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.

Este último, para avaliações de nível de rigor expedito e normal, poderá ser englobado ao custo de reprodução das benfeitorias representando valores de venda.

154



153  
f

Método da renda: o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo avaliador.

Método involutivo: o valor do terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do mesmo e às condições de mercado.

Para a aplicação deste método, exige-se que o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de permitido seu uso e ocupação e que as unidades admitidas no modelo sejam absorvidas pelo mercado no prazo pré-estabelecido.

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização do método indireto mais recomendável, a saber, o Método de Custo, cujos princípios foram usados de forma plena para apuração de valores unitários básicos de áreas residenciais.

Para tanto, procedeu-se a uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas mesmas normas.

De acordo com as informações extraídas do mercado foi possível obter o nível de rigor desta avaliação que, segundo as normas de avaliações retro mencionadas, define-se como **Avaliação de Precisão Normal**.

### **3.3 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO:**

#### **3.3.1 – DO TERRENO:**

A avaliação do imóvel visa à determinação de seu valor de mercado e para tanto foi efetuada uma ampla pesquisa na região geo-econômica e imediações, onde se procurou obter elementos comparativos de terrenos semelhantes ao do imóvel em questão.

WBC



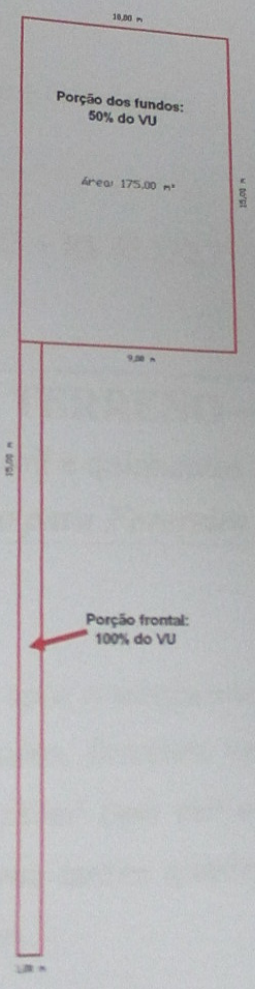
Tatiana Oliveira

156  
J

O imóvel em questão praticamente equipara-se a condição de terreno encravado. Portanto, o signatário irá valer-se do parâmetro contido no item 5.10, das Normas 2013, do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital, o qual é utilizado nas avaliações de imóveis na Capital; por se mostrar adequado, eficiente e representativo nas mesmas.

Diante de tal peculiaridade, não serão aplicados fatores de frente e profundidade. Contudo, a porção dos fundos do imóvel será avaliado considerando-se a equivalência de 50% (cinquenta por cento) do valor unitário médio. Porém, para a porção frontal, a equivalência será de 100% (cem por cento) do valor unitário médio.

Para melhor elucidação da situação retro mencionada, a reprodução a seguir evidencia as porções frontal e de fundos, com seus percentuais de equivalência que serão empregados na presente avaliação:



ML



Logo, substituindo, obtêm-se:

151  
J

⇒ **PORÇÃO DE FUNDOS:**

$$\text{Porção}_{(A)} = \text{R\$ } 1.805,31/\text{m}^2 \times 150,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = \text{R\$ } 135.398,25$$

⇒ **PORÇÃO FRONTAL:**

$$\text{Porção}_{(B)} = \text{R\$ } 1.805,31/\text{m}^2 \times 25,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 45.132,75$$

Assim, temos:

$$V_t = \text{Porção}_{(A)} + \text{Porção}_{(B)}$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = \text{R\$ } 135.398,25 + \text{R\$ } 45.132,75$$

**VALOR DO TERRENO – R\$ 180.531,00**

(cento e oitenta mil e quinhentos e trinta e um reais)

*- válido para Fevereiro de 2015 -*

A pesquisa de mercado após o tratamento de praxe e de acordo com os parâmetros determinados, forneceu valor unitário do intervalo de confiança de **R\$ 1.805,31/m<sup>2</sup> (um mil e oitocentos e cinco reais e trinta e um centavos por metro quadrado)**, válido para Fevereiro de 2015, conforme segue:

132



ELEMENTO DE N.º 01

158

DATA: 09/02/2015  
ENDEREÇO: RUA CIRENE DE O. LAET, N.º 600  
BAIRRO: VILA NILO  
SETOR: 066  
I.F.: 226,83  
SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA QUADRA: 026

MODALIDADE: OFERTA  
VALOR À VISTA: R\$ 350.000,00

PADRÃO: TERRENO VAGO  
VALOR UNITÁRIO: 0,00 \* R<sub>0</sub>N  
CONSERVAÇÃO: NIHIL  
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00 M<sup>2</sup> IDADE: NIHIL  
DEPRECIÇÃO: 0,00  
VALOR DA CONSTR.: R\$ 0,00  
ÁREA DE TERRENO: 250,00 M<sup>2</sup> TESTADA: 10,00 M  
TOPOGRAFIA: PLANA

FONTE: IMOBILAR IMÓVEIS.  
INFORMANTE: SR. MÁRIO  
FONE: (0XX11) 2241 - 1000 / 96101 - 4802

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

TESTADA: (10,00/10,00)<sup>0,20</sup> = 1,0000  
PROFUNDIDADE: (ENTRE 25,00 E 40,00 M) = 1,0000  
ESQUINA: (NÃO HÁ CORREÇÃO) = 1,0000  
TOPOGRAFIA: (1,00/1,00) = 1,0000  
ÍNDICE FISCAL: (235,26/226,83) = 1,0372

**HOMOGENEIZAÇÃO PARA SITUAÇÃO PARADIGMA**

VT = R\$ 350.000,00 X 0,90 = R\$ 315.000,00  
FATOR TESTADA = (1,0000 - 1) = 0,00  
FATOR PROFUNDIDADE = (1,0000 - 1) = 0,00  
FATOR ESQUINA = (1,0000 - 1) = 0,00  
FATOR TOPOGRAFIA = (1,0000 - 1) = 0,00  
FATOR ÍNDICE FISCAL = (1,0372 - 1) = 0,0372

VU = (R\$ 315.000,00) \* [1+(0,0372)]  
250,00 m<sup>2</sup>

**VALOR UNITÁRIO = R\$ 1.306,87/m<sup>2</sup>**



ELEMENTO DE N.º 02

159  
J

DATA: 09/02/2015  
 ENDEREÇO: RUA CIRENE DE O. LAET, LE N.º 799  
 BAIRRO: VILA NILO  
 SETOR: 066  
 I.F.: 229,99  
 SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA QUADRA: 021

MODALIDADE: OFERTA  
 VALOR À VISTA: R\$ 380.000,00

PADRÃO: TERRENO VAGO  
 VALOR UNITÁRIO: 0,00 + R<sub>0</sub>N  
 CONSERVAÇÃO: NIHIL  
 ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00 M<sup>2</sup> IDADE: NIHIL  
 DEPRECIÇÃO: 0,00  
 VALOR DA CONSTR.: R\$ 0,00  
 ÁREA DE TERRENO: 230,00 M<sup>2</sup> TESTADA: 5,00 M  
 TOPOGRAFIA: PLANA

FONTE: IMOBILAR IMÓVEIS.  
 INFORMANTE: SR. MÁRCIO  
 FONE: (0XX11) 2241 - 1000 / 96101 - 4802

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

TESTADA:  $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,1487$   
 PROFUNDIDADE:  $1/[ (40/46) + \{ [1 - (40/46)] * (40/46)^{0,50} \} ] = 1,0089$   
 ESQUINA: (NÃO HÁ CORREÇÃO) = 1,0000  
 TOPOGRAFIA:  $(1,00/1,00) = 1,0000$   
 ÍNDICE FISCAL:  $(235,26/229,99) = 1,0229$

**HOMOGENEIZAÇÃO PARA SITUAÇÃO PARADIGMA**

VT = R\$ 380.000,00 X 0,90 = R\$ 342.000,00  
 FATOR TESTADA = (1,1487 - 1) = 0,1487  
 FATOR PROFUNDIDADE = (1,0064 - 1) = 0,0089  
 FATOR ESQUINA = (1,0000 - 1) = 0,0000  
 FATOR TOPOGRAFIA = (1,0000 - 1) = 0,0000  
 FATOR ÍNDICE FISCAL = (1,0229 - 1) = 0,0229

$VU = \frac{(R\$ 342.000,00) * \{1 + [(0,1487) + (0,0089) + (0,0229)]\}}{230,00 \text{ m}^2}$

**VALOR UNITÁRIO = R\$ 1.721,90/m<sup>2</sup>**

BR



ELEMENTO DE N.º 03

160

DATA: 10/02/2015  
 ENDEREÇO: RUA CIRENE DE O. LAET, N.º 778  
 BAIRRO: VILA NILO  
 SETOR: 066  
 I. F. : 231,04 QUADRA: 025  
 SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA

MODALIDADE: OFERTA  
 VALOR À VISTA: R\$ 390.000,00

PADRÃO: CASA SIMPLES (+/-)  
 VALOR UNITÁRIO: 1,056 \* R<sub>0</sub>N  
 CONSERVAÇÃO: (E) IDADE: 30 ANOS  
 ÁREA CONSTRUÍDA: 120,00 M<sup>2</sup>  
 DEPRECIÇÃO: 10,200 + 0,5675 \* (1 - 0,200) = 0,654  
 VALOR DA CONSTR.: R\$ 96.929,63  
 ÁREA DE TERRENO: 130,00 M<sup>2</sup> TESTADA: 4,50 M  
 TOPOGRAFIA: PLANA

FONTE: CONTIL IMÓVEIS.  
 INFORMANTE: SR. CLODOALDO  
 FONE: (0XX11) 2241 - 1516 / 99888 - 7668

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**  
 TESTADA:  $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,1487$   
 PROFUNDIDADE: (ENTRE 25,00 E 40,00 M) = 1,0000  
 ESQUINA: (NÃO HÁ CORREÇÃO) = 1,0000  
 TOPOGRAFIA: (1,00/1,00) = 1,0000  
 INDICE FISCAL: (235,26/231,04) = 1,0183

**HOMOGENEIZAÇÃO PARA SITUAÇÃO PARADIGMA**  
 $VT = [(R\$ 390.000,00 \times 0,90) - R\$ 96.929,63] = R\$ 254.070,37$   
 FATOR TESTADA =  $(1,1487 - 1) = 0,1487$   
 FATOR PROFUNDIDADE =  $(1,0000 - 1) = 0,00$   
 FATOR ESQUINA =  $(1,0000 - 1) = 0,00$   
 FATOR TOPOGRAFIA =  $(1,0000 - 1) = 0,00$   
 FATOR INDÍCE FISCAL =  $(1,0183 - 1) = 0,0183$   
 $VU = \frac{(R\$ 254.070,37) * \{1 + [(0,1487) + (0,0183)]\}}{130,00 \text{ m}^2}$

**VALOR UNITÁRIO = R\$ 2.280,77/m<sup>2</sup>**



ELEMENTO DE N.º 04

161  
J

DATA: 09/02/2015  
 ENDEREÇO: RUA CIRENE DE O. LAET, N.º 383  
 BAIRRO: VILA NILO  
 SETOR: 066  
 I.F.: 225,77  
 SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA QUADRA: 024

MODALIDADE: OFERTA  
 VALOR À VISTA: R\$ 560.000,00

PADRÃO: CASA SIMPLES (+/-)  
 VALOR UNITÁRIO: 1,056 \* R<sub>qN</sub>  
 CONSERVAÇÃO: (D)  
 ÁREA CONSTRUÍDA: 151,00 M<sup>2</sup> IDADE: 30 ANOS  
 DEPRECIÇÃO: 10,200 + 0,6365 \* (1 - 0,200) = 0,7092  
 VALOR DA CONSTR.: R\$ 132.264,48  
 ÁREA DE TERRENO: 225,00 M<sup>2</sup> TESTADA: 5,00 M  
 TOPOGRAFIA: PLANA

FONTE: IMOBILAR IMÓVEIS.  
 INFORMANTE: SR. MÁRCIO  
 FONE: (0XX11) 2241 - 1000 / 96101 - 4802

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

TESTADA: (10,00/5,00)<sup>0,20</sup> = 1,1487  
 PROFUNDIDADE: 1/[(40/44) + {[1 - (40/44)] \* (40/44)<sup>0,50</sup>}] = 1,0042  
 ESQUINA: (NÃO HÁ CORREÇÃO) = 1,0000  
 TOPOGRAFIA: (1,00/1,00) = 1,0000  
 ÍNDICE FISCAL: (235,26/225,77) = 1,0420

**HOMOGENEIZAÇÃO PARA SITUAÇÃO PARADIGMA**

VT = [(R\$ 560.000,00 X 0,90) - R\$ 132.264,48] = R\$ 371.735,52  
 FATOR TESTADA = (1,1487 - 1) = 0,1487  
 FATOR PROFUNDIDADE = (0,9958 - 1) = 0,0042  
 FATOR ESQUINA = (1,0000 - 1) = 0,00  
 FATOR TOPOGRAFIA = (1,0000 - 1) = 0,00  
 FATOR ÍNDICE FISCAL = (1,0420 - 1) = 0,0042  
 VU = (R\$ 371.735,52) \* {1 + [(0,1487) + (0,0042) + (0,0042)]}  
 225,00 m<sup>2</sup>

**VALOR UNITÁRIO = R\$ 1.911,71/m<sup>2</sup>**

MJ



113

162  
f

**TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA**

ELEMENTO	VALOR R\$ / m <sup>2</sup>
ELEMENTO DE N.º 01 .....	R\$ 1.306,87/m <sup>2</sup>
ELEMENTO DE N.º 02 .....	R\$ 1.721,90/m <sup>2</sup>
ELEMENTO DE N.º 03 .....	R\$ 2.280,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO DE N.º 04 .....	R\$ 1.911,71/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b> .....	<b>R\$ 7.221,25/m<sup>2</sup></b>

**MÉDIA ARITMÉTICA**

$$\frac{\text{R\$ } 7.221,25 / \text{m}^2}{04} = \text{R\$ } 1.805,31 / \text{m}^2$$

04

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.263,72 / m<sup>2</sup>

Limite Superior (+30%) = R\$ 2.346,90 / m<sup>2</sup>

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos necessários, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

**MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA = R\$ 1.805,31/m<sup>2</sup>**

VBA



### 3.3.2 - DA BENFEITORIA:

#### 3.3.2.1 - RESIDÊNCIA:

O valor da benfeitoria é calculado através da seguinte expressão básica:

$$VB_1 = Ac \times 0,912 \times R_8N \times F_{oc}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria (R\$);

Ac = Área construída (92,14 m<sup>2</sup>);

0,912 = Casa padrão simples - limite inferior;

R<sub>8</sub>N = R\$ 1.169,59 (Fevereiro/2015);

F<sub>oc</sub> = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação da benfeitoria = 0,57;

Substituindo e calculando:

$$VB_1 = 92,14 \text{ m}^2 \times 0,912 \times R\$ 1.169,59/\text{m}^2 \times 0,57 =$$

**VALOR DA BENFEITORIA - R\$ 56.021,09**

(cinquenta e seis mil e vinte e um  
reais e nove centavos)

- válido para Fevereiro de 2015 -

103  
J  
ME



### 3.3.2.2 - COBERTURA:

O valor da benfeitoria é calculado através da seguinte expressão básica:

$$VB_2 = A_c \times 0,060 \times R_g N \times F_{oc}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria (R\$);

$A_c$  = Área construída (26,54 m<sup>2</sup>);

0,060 = Cobertura simples - limite inferior;

$R_g N$  = R\$ 1.169,59 (Fevereiro/2015);

$F_{oc}$  = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação da benfeitoria = 0,7966;

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 26,54 \text{ m}^2 \times 0,060 \times \text{R\$ } 1.169,59/\text{m}^2 \times 0,7966 =$$

**VALOR DA BENFEITORIA - R\$ 1.483,63**

(um mil e quatrocentos e oitenta e três  
reais e sessenta e três centavos)

- válido para Fevereiro de 2015 -

164  
J

MZL



Assim, somando-se:

165  
f

$$VB_1 + VB_2 = VTB;$$

Substituindo e calculando:

BENFEITORIA	DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
VB <sub>1</sub>	RESIDÊNCIA	56.021,09
VB <sub>2</sub>	COBERTURA	1.483,63
<b>VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS →</b>		<b>57.504,72</b>

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS**

**R\$ 57.504,72**

(cinquenta e sete mil, quinhentos e quatro reais  
e setenta e dois centavos)

**- válido para Fevereiro de 2015 -**

VB



3.3.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel é obtido pela soma dos valores de terreno e da benfeitoria, ou seja, VT + VTB, assim:

$$VI = VT + VTB$$

onde:

$$VT = R\$ 180.531,00$$

$$VTB = R\$ 57.504,72$$

$$VI = R\$ 180.531,00 + R\$ 57.504,72 = R\$ 238.035,72$$

ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**  
– R\$ 238.000,00 –

(duzentos e trinta e oito mil reais)

- válido para Fevereiro de 2015 -

**4 – CONCLUSÃO:**

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de mercado do imóvel situado na Rua Cirene de Oliveira Laet, n.º 665, Casa 02, Vila Nilo, 22.º Subdistrito – Tucuruvi, nesta Capital – SP, é aquele definido no item 3.3.3, ou seja:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

– R\$ 238.000,00 –

(duzentos e trinta e oito mil reais)

- válido para Fevereiro de 2015 -

166



5 - ENCERRAMENTO:

Vai o presente laudo de avaliação digitado em 49 (quarenta e nove) folhas de um só lado, incluindo anexo, sendo a primeira rubricada e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

168  
J

Segue em anexo:

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2015.

*Nelson Blendowski de Oliveira*  
Nelson Blendowski de Oliveira  
CREA n.º 13.920/D - SP

*NBL*