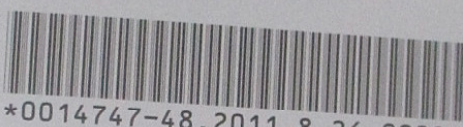




**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII DO TATUAPÉ

Autos do Processo nº.:



\*0014747-48.2011.8.26.0008\*

Autor (a): **ESPÓLIO DE SILVIO DIAS**

**JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,**  
Perito Judicial, Arquiteto, CAU nº. A18052-1, nomeado nos autos de  
**PROCEDIMENTO COMUM – OBRIGAÇÕES** movido por **ESPÓLIO DE SILVIO DIAS,**  
em face de **NATANAEL AUGUSTO CUSTODIO,** em atenção ao despacho de fls.  
724, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados  
de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

**LAUDO**

São Paulo, 17 de agosto de 2017.

José Carlos R. Teixeira  
Perito Judicial  
Arquiteto





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

fls  
↓

**1. PRELIMINARES:**

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de **fls. 724** que ordena a avaliação do imóvel nos autos de **PROCEDIMENTO COMUM - OBRIGAÇÕES**, movido por **ESPÓLIO DE SILVIO DIAS**, em face de **NATANAEL AUGUSTO CUSTODIO**.

Trata-se da avaliação de um imóvel situado à rua São Cândido, antiga rua São José, nº 733, no bairro Vila Zat, matriculado sob o nº 81.582 no 8º CRI de São Paulo - SP.

**2. DA NOMEAÇÃO:**

Nomeado perito judicial no feito às **fls. 724**, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

**3. VISTORIA:**

Após o estudo acurado da matéria, o signatário procedeu à vistoria ao imóvel no dia 06 de julho de 2017, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a presente lide.

Também fez parte da pesquisa à visita ao entorno da área para levantamento dos imóveis semelhantes em oferta de venda.

De acordo com a legislação em vigor, as partes localizadas foram comunicadas do dia e hora da vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

A vistoria foi acompanhada pelos inquilinos do requerido que residem no móvel.



4. DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente lide vem representado por um prédio residencial à rua São Cândido, nº 733, Vila Zat, CEP.: 02976-100, São Paulo - SP.

4.1. LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.010 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido no setor nº. 106, quadra nº. 062, CodLog: 04.098-3, formado pela rua Tomé Cândido, onde está a frente do imóvel.

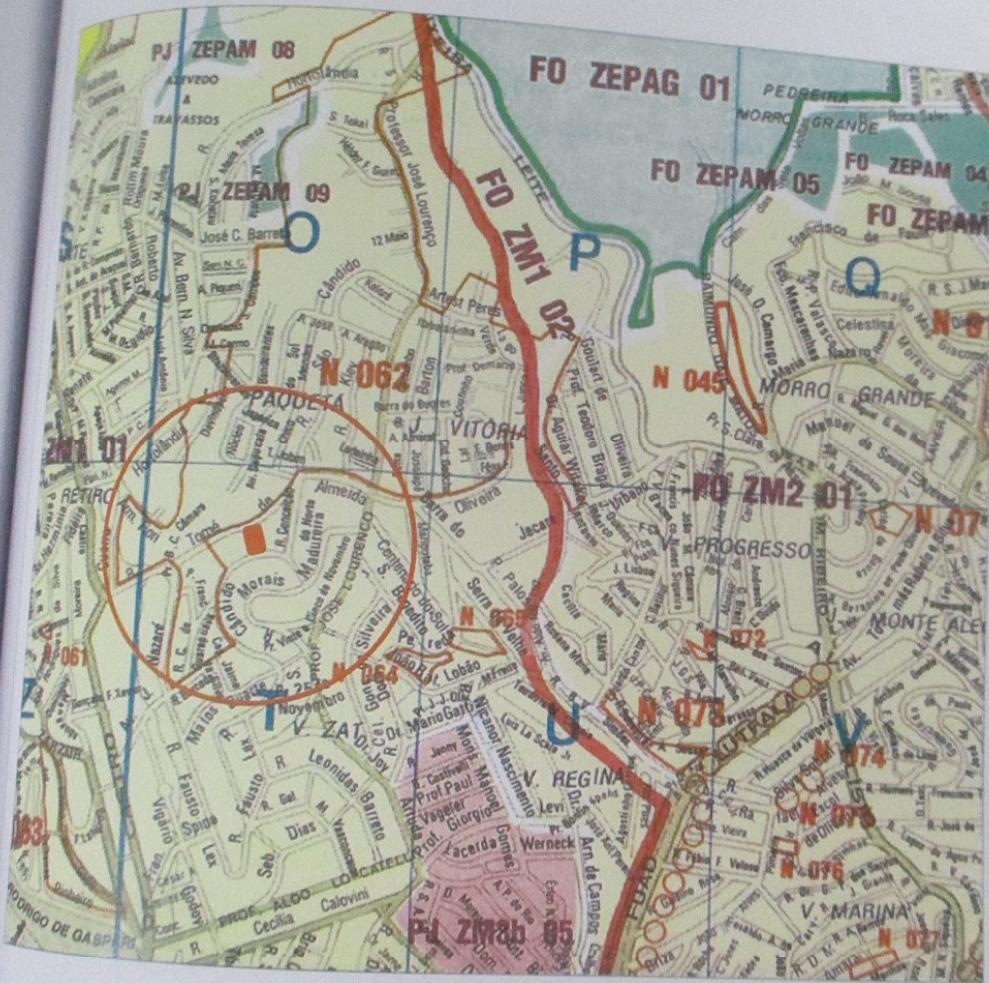


O fragmento do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



4.2. ZONEAMENTO:

Segundo a Lei Municipal nº. 13.885 de 25/8/2004, a região onde o imóvel está pertence à PJ ZM1 01 (Subprefeitura de Pirituba - Jaraguá, Zona Mista de Baixa Densidade), onde está autorizada a utilização que se pretende.



A planta do zoneamento de São Paulo.





# José Carlos R. Teixeira

## Perícias e Avaliações em Imóveis

### 4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está cadastrado com área construída de 182,00 m<sup>2</sup>, localizado na rua São Cândido, nº 733, cadastrado como contribuinte nº 106.062.0003-6, em nome de Fatima Aparecida Alberca.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017**

Cadastro do Imóvel: 106.062.0003-6

Local do Imóvel:  
R. SÃO CANDIDO, 733  
CEP 02976-100  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R. SÃO CANDIDO, 733  
CEP 02976-100

Contribuinte(s):  
CPF 007.956.508-50      **FATIMA APARECIDA ALBERCA**

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	300	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	300		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	182	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	484,00
- da construção:	823,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	145.200,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	65.906,00
Base de cálculo do IPTU:	211.106,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/10/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/07/2017  
Número do Documento: 2.2017.000928215-2  
Solicitante: JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA (CPF 522.876.706-10)

A certidão de dados cadastrais.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

**4.4. DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL:**

Trata-se de um prédio residencial à rua São Cândido, nº 733, matriculado sob o nº 81.582 no 8º C.R.I. de São Paulo - SP.

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

matrícula: 81.582. ficha: 1.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 17 de Julho de 1986.

Um terreno situado na Rua São Cândido, antiga Rua São José, constituído pelo lote 06 da quadra 02 da Vila Zet, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, medindo / 8,00m de frente, por 30,30m de frente aos fundos, do lado / direito, de quem do imóvel para a rua, confrontando - / com o lote 07; 27,00m do lado esquerdo, confrontando com o / lote 05, e 10,00m nos fundos, onde confronta com o lote 17, / encerrando a área de 255,00m<sup>2</sup>. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 106.062.0003-6.

**PROPRIETÁRIOS:**- SÍLVIO AZAMBUJA BRANDÃO, - / que também assina SÍLVIO BRANDÃO, brasileiro, advogado, e / sua mulher MARIA EGLANTINA BRANDÃO, e FERUCCIO PIESCHI e / sua mulher CONCÂNCIA PISCITELLI PIESCHI.-

**TÍTULOS ANTERIORES:**- Tra. 19.465, 19.466, / 19.607, 26.967, 33.145 e 40.962, da 2ª Circunscrição.-

O Escrevente: Maria Odilina de Barros  
O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

R.1/81.582. Por escritura de venda e compra de 21 de outubro de 1988, de notas do 7º Tabelião Local (Livro 1.867 folha 261), ratificada pela escritura de 25 de novembro de 1981, de notas do 25º Tabelião local (Livro 507 - folha 428), os espólios dos co-proprietários, SÍLVIO AZAMBUJA BRANDÃO ou SÍLVIO BRANDÃO e de sua mulher MARIA EGLANTINA BRANDÃO, autorizados por alvará judicial e representados pela inventariante, CHARLOTTE BOHN BRANDÃO, com quem o primeiro nomeado foi casado em segundas núpcias sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, alemã, CI-modelo 19-RG nº 1.340.024-SP e CIC nº 208.774.718-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua São Sebastião, nº 270, /

A descrição tabular do imóvel.





pt5  
P

4.5. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região da Vila Zat, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos usuais.

A infraestrutura da região é completa, com diversos serviços públicos. Nas imediações encontramos comércio diversificado e serviços em geral.



O imóvel visto do alto (Google Earth®)





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

4.6. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua São Cândido, onde se localiza o acesso ao imóvel é pavimentada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.



A rua São Cândido, em frente ao imóvel.



Plp  
P  
d

4.7. A CONSTRUÇÃO:

No imóvel existem sete casas, sendo três na construção principal e quatro nos fundos.

Ao que parece as construções das casas foram erigidas em diversas etapas, utilizando-se diferentes técnicas construtivas. A maior parte, é de alvenaria com estrutura mista de concreto armado.

O acesso às casas dos fundos é feito pelo corredor lateral, que também serve às casas que ficam sob a casa principal.

A casa principal tem o acesso independente e apenas a garagem que é utilizada como cozinha fica no mesmo nível da rua.



A casa vista de sua rua de acesso.



2/42  
↓

4.7.1- A PRIMEIRA CASA:

Na casa principal, com acesso independente, no nível da rua, há uma garagem coberta. Logo abaixo há uma sala de estar, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

No imóvel reside o Sr. Marcos José de Faria e a Sra. Maria Heleine da Silva.



Croqui da casa principal sem escala.

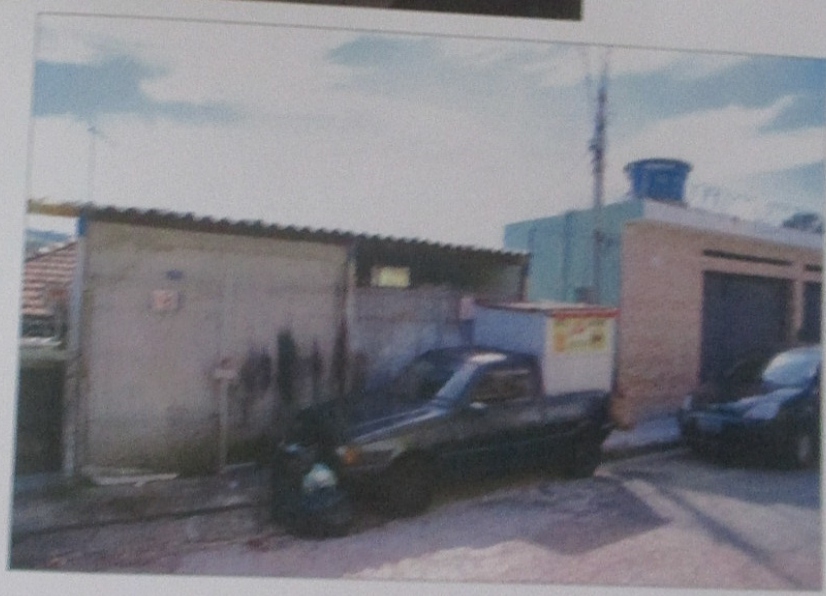




29  
D  
X

O acesso da garagem é feito de forma manual pelo portão de ferro que guarnece a frente da casa.

O piso da garagem é de cerâmica, as paredes são parcialmente azulejadas e o teto em telha vã de fibrocimento sobre estrutura de madeira. Na garagem funciona uma cozinha.



A garagem.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

250



O acesso ao alpendre, da casa é feito por um portão lateral, onde há uma escada de alvenaria, que tem os degraus revestidos com placas de pedra natural do tipo ardósia. A casa fica na cota cerca de um metro abaixo da rua de acesso.



A escada de acesso para pedestres.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O alpendre tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa fina.



O alpendre.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O acesso ao interior do imóvel é feito pela sala de estar, que tem o piso revestido com cerâmica. As paredes e o teto são pintados sobre massa fina.

As instalações elétricas resumem-se ao mínimo necessário e são incompletas.



A sala de estar.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

253

Pela sala de estar se dá o acesso ao primeiro dormitório, que também tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa fina.

Nas paredes há sinais de unidade e infiltrações.



O primeiro dormitório.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

254  
↓

Também pela sala de estar, fica o acesso ao segundo dormitório.

O piso é também revestido com cerâmica, e as paredes e o teto são pintados sobre massa fina.



O segundo dormitório.





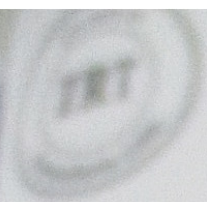
**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O corredor de acesso aos outros ambientes da casa tem o piso revestido com cacos de cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa fina.



O corredor de circulação interno.





# Sancti Carlos M. Veterinaria Prevenção e Análises em Saúde

Se você está pensando em contratar um veterinário, é importante que você saiba o que esperar de um profissional qualificado. Um veterinário deve ter formação adequada e estar registrado no Conselho Regional de Medicina Veterinária (CRMV). Além disso, é importante que ele tenha experiência e seja capaz de lidar com situações de emergência. Um bom veterinário também deve ser capaz de explicar de forma clara e objetiva o que está acontecendo com o seu animal e indicar o melhor tratamento para cada caso.



Sancti Carlos

Endereço: Av. G. S. V. Leopoldina de Faria, nº 1200-100  
Telefone: (11) 3333-3333

Agende





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

fse  
↙

O acesso a cozinha também é feito pelo mesmo corredor de circulação.

O piso é revestido com cerâmica, as paredes são pintadas sobre massa fina e o teto tem forro de madeira.

As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam bem. Não foi possível o teste das instalações.



A cozinha.





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ESP  
↓

No final do corredor de circulação, está a área de serviço.  
A área de serviço tem o piso revestido com cacos de cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa fina.  
As instalações elétricas resumem-se ao mínimo necessário e são incompletas.



A área de serviço.



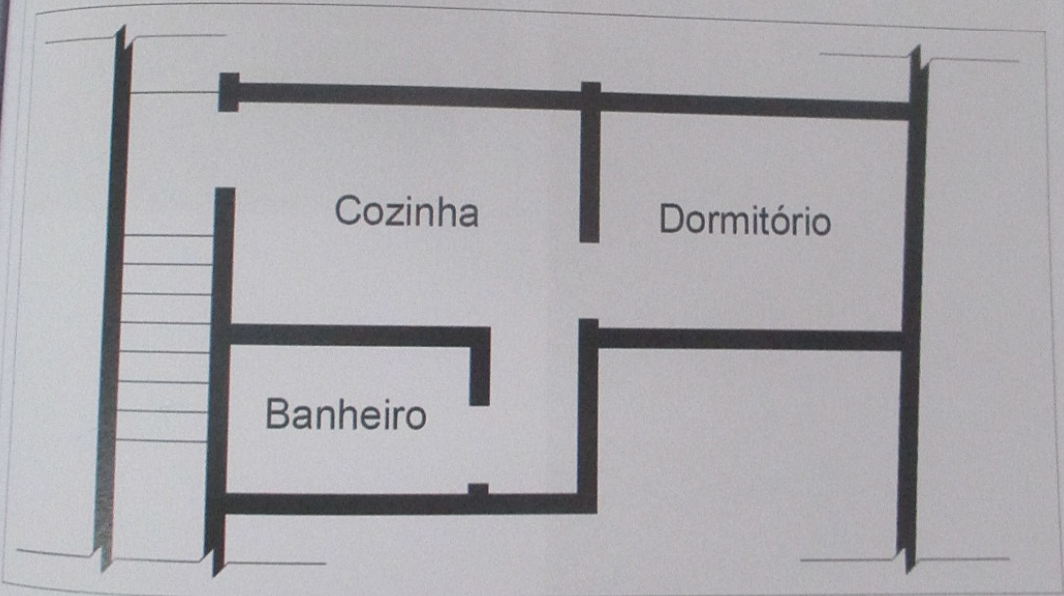
259  
P  
d

4.7.2- A SEGUNDA CASA:

A segunda casa está localizada mais abaixo do nível da rua, sob a primeira casa.

A casa tem uma cozinha, um banheiro e um dormitório.

No imóvel reside a Sra. Edna Custódia de Almeida.



Croqui da segunda casa, sem escala.

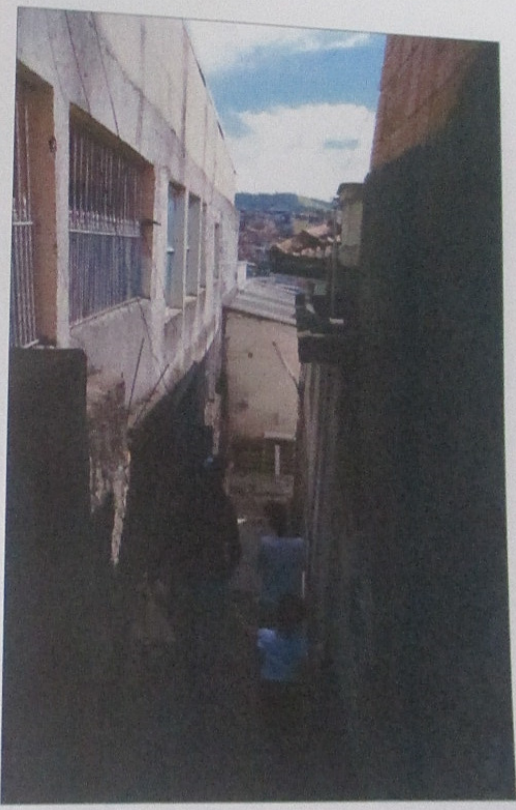




**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

#60  
D

O acesso à segunda casa é feito pelo corredor lateral, onde fica a escada, que interliga a rua às outras casas do imóvel.



O corredor lateral.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

66L



Na entrada da casa está a cozinha, que tem o piso revestido com cacos de cerâmica, as paredes parcialmente azulejadas e o teto pintado.  
As instalações elétricas e hidráulicas resumem-se ao mínimo necessário e são incompletas. Não foi possível o teste das instalações.



A cozinha.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

162  
P  
d

Ao lado da cozinha, no mesmo ambiente, está a área de serviço, que tem os mesmos acabamentos de piso, parede e teto.



A área de serviço.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

P63

O banheiro está ao lado da cozinha, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa fina.

Nas paredes há sinais de umidade e infiltrações.



O banheiro.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O dormitório também está ao lado da cozinha, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes pintadas sobre massa fina e o teto sem revestimento.

folha  
↓



O dormitório.



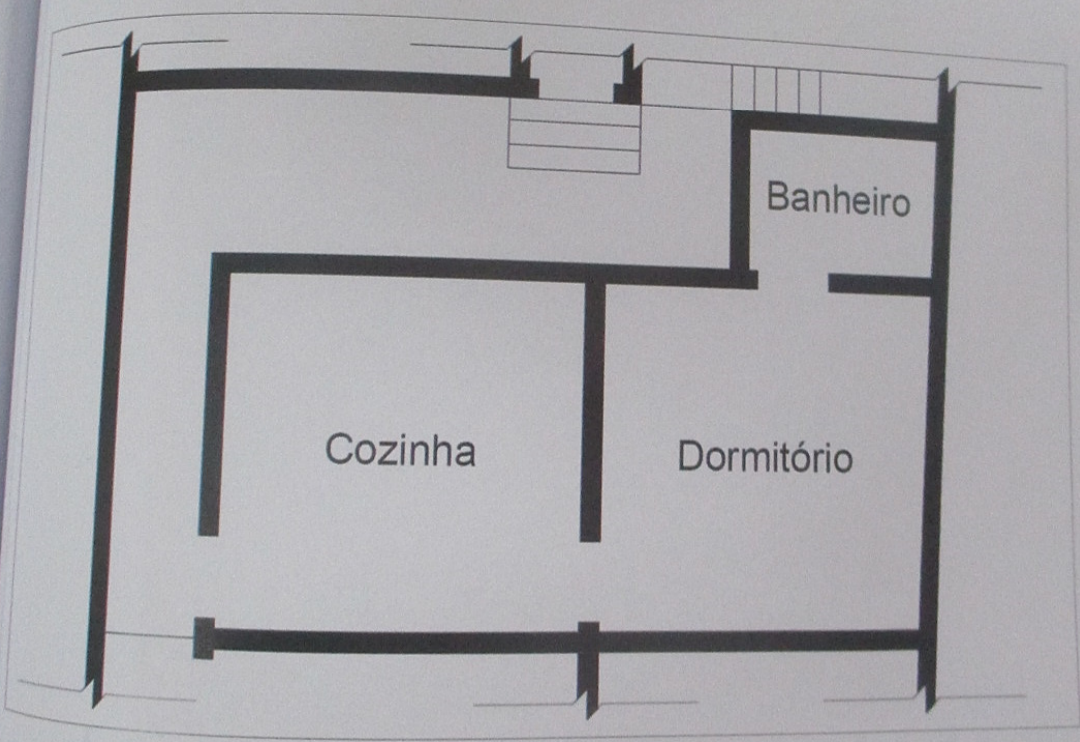


265

4.7.3- A TERCEIRA CASA:

A terceira casa está ao lado da segunda casa, também embaixo da primeira casa. No imóvel reside a Sra. Lena Moraes.

A residência tem uma cozinha, um banheiro e um dormitório.



Croqui da terceira casa, sem escala.





## José Carlos H. Teixeira

### Perícias e Avaliações em Imóveis

Na entrada do imóvel está a cozinha, que tem o piso revestido com cerâmica. As paredes são azulejadas e o teto não tem revestimento.

As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam. Não foi possível o teste das instalações.



A cozinha.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Ao lado da cozinha está o dormitório, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes pintadas sobre massa fina e o teto sem revestimento.



O dormitório.





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O banheiro está ao lado do dormitório, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes parcialmente revestidas com sobras de azulejos e o teto pintado sobre massa fina.

As instalações elétricas resumem-se ao mínimo necessário e são incompletas. Não foi possível o teste das instalações.



O banheiro.



267

4.7.4- AS CASAS DOS FUNDOS:

As outras quatro casas estão na outra construção isolada, na cota mais abaixo do nível da rua, nos fundos do terreno. Duas na mesma cota das casas "dois" e "três" e duas embaixo dessas duas.

O corredor de circulação em frente às casas dos fundos tem o piso revestido com cacos de cerâmica, as paredes pintadas sobre massa fina e o teto em telha vã de fibrocimento sobre estrutura de madeira.



O corredor de acesso às casas dos fundos.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

No final do corredor de circulação, há um depósito, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes parcialmente revestidas e o teto em telha vã de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

Tudo em mau estado de conservação.



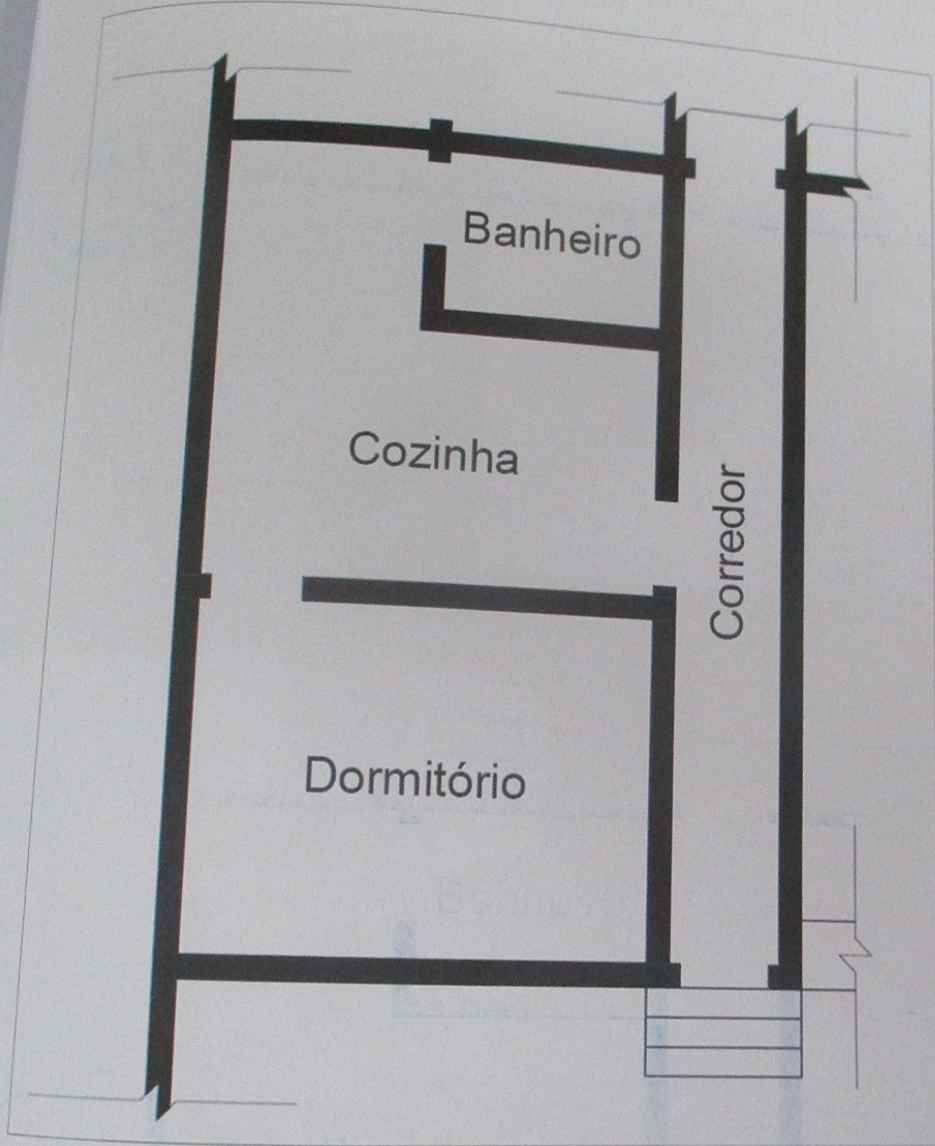
O depósito.



222

17.5- A QUARTA CASA:

Na casa residem o Sr. Manoel Damião Alves de Faria e Sra. Francileia Pereira Bilio. A casa tem uma cozinha, um banheiro e um dormitório.



Croqui da quarta casa, sem escala.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

222

Na entrada do imóvel está a cozinha, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes parcialmente azulejadas e o teto pintado sobre massa fina.



No teto há sinais de umidade proveniente de infiltrações no telhado.



A cozinha.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

PP3

Ao lado da cozinha está o banheiro, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa fina.

As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam bem. Não foi possível o teste das instalações.



O banheiro.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Ao lado da cozinha está o dormitório, que tem o piso revestido com cerâmica. As paredes e o teto são pintados sobre massa fina.

Há sinais de infiltração de umidade no teto e nas paredes.



O dormitório.

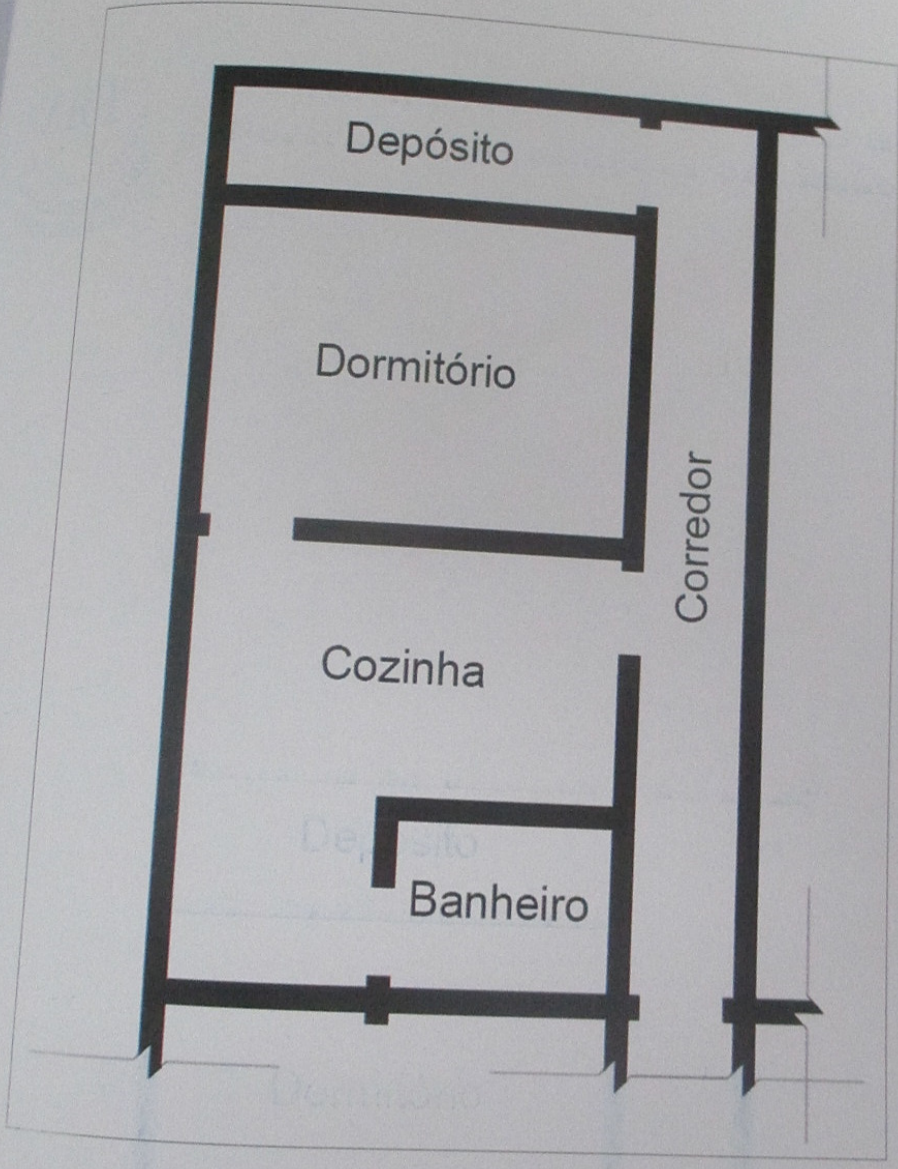




225  
P  
A

7.6- A QUINTA CASA:

A quinta casa fica ao lado da quarta casa. Na residência moram José Costa da Silva e Taina Silva Santana. A casa tem uma cozinha, um banheiro e um dormitório.



Croqui sem escala da quinta casa.





## José Carlos B. Teixeira

### Perícias e Avaliações em Imóveis

936

Na entrada do imóvel está a cozinha, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes são parcialmente azulejadas e o teto pintado sobre massa fina.



As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam bem. Não foi possível o teste das instalações.



A cozinha.





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Ao lado da cozinha está o banheiro, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa fina.

As instalações elétricas e hidráulicas são simples.

Não foi possível o teste das instalações.



O banheiro.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Ao lado da cozinha está o dormitório, que tem o piso

vestido com cerâmica.

As paredes e o teto são pintados sobre massa fina.



O dormitório.





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

289

**A SEXTA CASA:**

A sexta casa também está nos fundos do terreno da quarta casa.

Não foi possível o acesso ao imóvel. Segundo os moradores, a casa tem os ambientes semelhantes aos das casas acima.



O acesso à sexta casa.



290

↓

4.7.8- A SÉTIMA CASA:

A sétima casa fica sob a quinta casa. Segundo os outros moradores, a casa não está ocupada e tem os ambientes semelhantes aos das casas acima.



A sétima casa.





12L

5. O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

5.1. METODOLOGIA:

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do **MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS** onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região.

O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método de avaliação, no entanto, só é possível quando há quantidade suficiente de elementos de comparativo semelhantes ao avaliando.

5.2. MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS:

Existem diversos imóveis em oferta de venda na região, no entanto, para que o **Método Comparativo de Reprodução de Benfeitorias** funcione a contento, é recomendável que todos os elementos utilizados sejam compatíveis com o avaliando.

5.3. COMPARATIVO CONCLUSO:

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor em que está o expropriando e o fator índice fiscal supre as diferenças que possam ocorrer entre os elementos, como podemos ver a seguir.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE em vigor, com o fito de se apurar com rigor normal.

Em respeito ao trabalho das imobiliárias e corretores de imóveis que forneceram as informações necessárias ao





Desenvolvimento do comparativo, apenas os dados básicos dos imóveis e as referências dos informantes serão publicadas.

Maiores detalhes sobre os imóveis do comparativo podem ser consultados diretamente com as imobiliárias.

#### 5.4. O VALOR DA CONSTRUÇÃO:

A fim de padronizar os elementos pesquisados, primeiramente classificaremos o imóvel em questão. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a loja pode ser classificada como sendo **Casa de Padrão Econômico**:

##### 1.2.3 - Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

**Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

**Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

**Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

**Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



283

**5.4.1- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

**5.4.1.1** – O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, na determinação de seu valor de venda.

**5.4.1.2** – O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC), para levar em conta a depreciação.

**5.4.1.3** – O fator FOC é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K * (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador à ponderação das observações colhidas em vistoria.

**TABELA 2**

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	B	c	d	e	f	g	h
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrada na TABELA 2.

**5.4.1.4** – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I <sub>c</sub> - (anos)	VALOR RESIDUAL – "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20

**5.4.1.5** - Obtém-se o coeficiente "K", na tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – le – e a vida referencial – lr – relativa ao padrão dessa construção.





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas na QUADRO A.

5.4.1.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - le - é aquela estimativa em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

5.4.1.7 - A idade da edificação na época de sua avaliação - le - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

5.4.1.8 - O estado de conservação deve ser fixado em razão das construções em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; pisos e forros, inclusive seu revestimento; pesando os seus custos para recuperação total.

5.4.1.9 - O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que se segue:

**QUADRO A**

h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75.20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
---	------------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**NOTA:** A característica relativa aos estados de conservação supra explicitadas. O cálculo do valor da edificação pode ser observado na tabela anexa.

**5.5. O VALOR DO TERRENO:**

A soma do valor do terreno com o valor da construção, feitos os devidos ajustes, resulta no valor de venda do imóvel.

O valor do terreno do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região, devidamente saneados e homogêneos, como se observa na especificação do item 5.3.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

285

5.5.1. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

ELEMENTO 01

Endereço: Rua São Cândido, nº 378  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106 Quadra: 69  
Índice Fiscal: R\$ 422,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 400.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Econômico  
Valor Unitário: R<sub>8</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: H Idade: 45 anos  
Área construída: 120,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 01  
Área terreno: 300,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 10,00 m

Fonte: Almeida e Flores  
Informante: Sr. Eugênio  
Telefone: (011) 3975-4699







**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Fausto Lex, nº 31  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106 Quadra: 69  
Índice Fiscal: R\$ 396,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 370.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples  
Valor Unitário: R<sub>B</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: F Idade: 35 anos  
Área construída: 200,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): Não  
Área terreno: 260,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 14,00 m

Fonte: Proprietário  
Informante: Sra. Renata  
Telefone: (011) 3975-0299







**José Carlos B. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

287

P  
α

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Morais Madureira, nº 108  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106                      Quadra: 64  
Índice Fiscal: R\$ 406,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 250.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples  
Valor Unitário: R<sub>B</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: H                      Idade: 45 anos  
Área construída: 120,00 m<sup>2</sup>                      Vaga (s): 02  
Área terreno: 145,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 10,00 m

Fonte: Otávio Spinelli Corretor de Imóveis  
Informante: Sr. Otávio  
Telefone: (011) 3972-9755 / 3973-8443







**José Carlos H. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Joaquim de Nazareth, nº 2  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106 Quadra: 254  
Índice Fiscal: R\$ 557,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 500.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples  
Valor Unitário: R<sub>8</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: E Idade: 25 anos  
Área construída: 100,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Área terreno: 120,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 5,00 m

Fonte: Global Imóveis  
Informante: Sr. Sabino  
Telefone: (011) 3974-8665







**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

189  
P  
α

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Coronel Gonçalves da Silveira, nº 214  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106 Quadra: 74  
Índice Fiscal: R\$ 399,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 530.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Média  
Valor Unitário: R<sub>8</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: D Idade: 15 anos  
Área construída: 210,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Área terreno: 210,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 10,00 m

Fonte: Roberto & Santos  
Informante: Sr. Luís  
Telefone: (011) 3975-5411







**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

210

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Fausto Lex, nº 316  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106 Quadra: 292  
Índice Fiscal: R\$ 391,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 480.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Média  
Valor Unitário: R<sub>s</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: B Idade: 02 anos  
Área construída: 95,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 05  
Área terreno: 170,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 19,50 m

Fonte: Caramelo Imóveis  
Informante: Sr. Wandarlei  
Telefone: (011) 3834-6779



R. Mergenthaler, 232, cj. 11, V. Leopoldina, São Paulo - SP - CEP 05311-030.  
www.zrt.com.br, e-mail: zrt@zrt.com.br, CEL. 11-99912.4159 – TEL. 11-3589-5039

Página 52





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

292

ELEMENTO 07

Endereço: Rua Eleonora, nº 65  
Bairro: Vila Zat  
Setor: 106                      Quadra: 44  
Índice Fiscal: R\$ 437,00

Modalidade: Venda  
Valor à vista: R\$ 630.000,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Média  
Valor Unitário: R<sub>B</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>) 1.308,93  
Conservação: B                      Idade: 5 anos  
Área construída: 120,00 m<sup>2</sup>                      Vaga (s): 04  
Área terreno: 120,00 m<sup>2</sup>  
Frente do Terreno: 10,00 m

Fonte: Mendes Imóveis  
Informante: Sra. Rose  
Telefone: (011) 2548-4142





5.7.1. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO COMPARATIVO:

A localização dos imóveis utilizados no comparativo em relação ao avaliando demonstra que na mesma região em que está o avaliando existem diversos imóveis semelhantes em oferta de venda.



A localização dos elementos do comparativo.

5.8. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

DADOS DO LOCAL E DO IMÓVEL AVALIANDO

Índice Fiscal	418,00
Idade Real ou Estimada (anos)	47
Vida Útil (anos)	70
Estado de Conservação	H - Necessitando de reparos
Coefficiente de Conservação	75,20%
Coeff. de Obsolescência (Fob)	0,287
Coeff. de Construção (Cc)	0,672
H8QN (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 1.308,93/m <sup>2</sup>
Unitário de Construção (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 252,51
Área construída total (m <sup>2</sup> )	182,00m <sup>2</sup>
Frente de Referência (m)	10,00m
Frente do terreno (m)	8,00m
Profundidade Equivalente (m)	37,50m
Localização	meio de quadra
Aproveitamento	1,00
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	300,00m <sup>2</sup>

LEGENDA:

- Pf: fator de fonte
- Vt: valor do terreno
- Ct: coeficiente de
- Cf: coeficiente de frente
- Pe: profundidade equivalente
- Cp: coeficiente de profundidade
- Ce: coeficiente de esquina
- Cc: coeficiente de construção
- Fob: fator de obsolescência

elem.	equivalente	aproveitáveis
1	1.051,57	1.051,57
2	907,55	907,55
3	1.251,77	1.251,77
4	1.464,13	1.464,13
5	984,17	984,17
6	1.789,33	□
7	2.618,46	□
Valor Homogeneizado		1.070,43
valor do terreno		R\$ 321.128,17
valor da construção		R\$ 45.956,81
valor do imóvel		R\$ 367.084,98





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

5.9. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 1.070,43, e dentre os sete elementos apresentados dois não são aproveitáveis.

6. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que a composição do valor de venda da casa localizada na rua São Cândido, sob o nº 733, Vila Zat, São Paulo – SP, é de:

**R\$ 367.084,98**

(Trezentos e sessenta e sete mil oitenta e quatro reais)  
Em julho de 2.017.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A apuração do valor do imóvel não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas no título.

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada nas normas e tabelas em vigor e em informações prestadas por corretores e imobiliárias da região.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

8. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 56 (cinquenta e seis) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas, mais a tabela anexa

São Paulo, 17 de agosto de 2017.

José Carlos R. Teixeira  
Perito Judicial  
Arquiteto

Perito e Avaliador pelo IBAPE

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia