

381  
358  
G

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N.º 253

## **Laudo de Avaliação**

**Extinção de Condomínio**  
**Registro nº 862/04 - 3º Ofício Cível**  
**Comarca de Barueri**

**Requerente: Lucila Cauduro Gonçalves**

**Requerido: Richard Michael Tadema**

-----\*-----\*-----\*

### **Capítulo I- Preliminares**

O presente trabalho tem por objetivo avaliar os imóveis descritos na r. Decisão de Alienação Judicial às fls 257/258 dos autos localizados na cidade de Barueri-SP,.

Por r. despacho de fls 313, em substituição foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

381

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N.º 253

359  
☑

**I.1- Dos Imóveis Objetos da Alienação Judicial**

Os imóveis da r. determinação de fls 257/258 são os seguintes:

- a) Prédio industrial situado na Rua Indonésia, n.º 82, Jd. Regina Alice, Barueri, matrícula n.º 89.542;
- b) Prédio residencial situado na Alameda Limeira, n.º 115, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP, matrícula n.º 40.879;
- c) Loja comercial n.º 2 do Empreendimento Conjunto Comercial e Residencial Russo, situado na Rua Dempachi Nakayama, n.º 66, Jd. Esperança, Barueri-SP, matrícula n.º 85.053. Referida loja situa-se no mesmo prédio, entretanto, no endereço Rua Everest, n.º 11.

**Obs:** De acordo com às fls 323, o imóvel "a" constituído de um prédio industrial situado na Rua Indonésia, n.º 82, Jd. Regina Alice, Barueri, matrícula n.º 89.542, foi Arrematado em Leilão por força do processo n.º 01780009319985020201 da 1ª Vara do Trabalho de Barueri.

Desta forma, os imóveis a serem avaliados são os seguintes:

- Prédio residencial situado na Alameda Limeira, n.º 115, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP, matrícula n.º 40.879;
- Loja comercial n.º 2 do Empreendimento Conjunto Comercial e Residencial Russo, situado na Rua Dempachi Nakayama, n.º 66, Jd. Esperança, Barueri-SP, matrícula n.º 85.053. Referida loja situa-se no mesmo prédio, entretanto, no endereço Rua Everest, n.º 11.

321

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

---

3/00  
⊙

## Capítulo II – Metodologia

O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011” do IBAPE/SP. O método adotado para a avaliação foi o “Método Evolutivo” que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos.

### II.1- Dos Terrenos

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo. Esse método define o valor do terreno de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de imóveis situados nas imediações e/ou bairros próximos do imóvel avaliando.

### Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o “Nível Normal”, desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;

3  
mf

- 381
- 2/01
- ⊙
- b) os elementos comparativos devem ser corretamente identificados e, as principais variáveis levantadas, adequadamente quantificadas;
  - c) as fontes de informações devem ser identificadas de forma a permitir sua conferência;
  - d) o número de elementos efetivamente utilizados deve ser igual ou maior que 5;
  - e) a pesquisa de mercado deve ser atualizada.

### Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados "Comparativos", foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

**a) Fator Topografia -  $F_{top}$**  - Atendendo o previsto no item 8.2.2.13 da Norma adotada como segue:

Plano .....	1,00
Em declive : até 5% .....	0,95
entre 5% e 10% .....	0,90
de 10% a 20% .....	0,80
acima de 20% .....	0,70
Em aclave: até 10% .....	0,95
entre 10% e 20% .....	0,90
acima de 20% .....	0,85

**b) Fator Superfície do Solo -  $F_{sup}$**  - Atendendo o previsto na Norma adotada como segue:

- para terreno seco -  $F_{sup} = 1,00$
- para terreno inundável -  $F_{sup} = 0,50$
- para terreno brejoso ou pantanoso -  $F_{sup} = 0,60$
- para terreno alagadiço -  $F_{sup} = 0,90$

**c) Fator Forma -  $F_f$**  = (variação entre 0,90 e 1,00)

381

362



**d) Fator Testada -  $F_t$**   
Para elementos com testada diferente da testada de referência foi empregada a expressão:

$$F_t = 1/(F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r, \text{ onde:}$$

$F_t$  = fator de testada  
 $F_r$  = frente de referência do terreno  
 $F_p$  = frente principal do terreno  
 $f$  = expoente do fator de frente

**e) Fator Profundidade -  $F_p$**   
A profundidade equivalente dos elementos comparativos foi homogeneizada da seguinte forma.

$$F_p = 1,00 \text{ para } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

$$F_p = 1/(P_e / P_{mi})^p \text{ para } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}] \text{ para } P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma} \text{ onde:}$$

(o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite)

- $C_p$  = coeficiente de profundidade  
 $P_e$  = profundidade equivalente  
 $P_{mi}$  = profundidade mínima (normas)  
 $P_{ma}$  = profundidade máxima (normas)  
 $p$  = expoente do fator de profundidade

**f) Fator de Esquina ou Múltiplas Frentes -  $F_e$**   
De acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - 2011. Esse fator não se aplica no presente caso.

**f) Fator de Elasticidade da Oferta -  $F_{of}$**   
O valor de  $m^2$  devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta, como segue:  
para imóvel em oferta = 0,90  
para venda realizada recentemente = 1,00

**f) Fator Melhoramentos Públicos -  $F_{mp}$**  - (variação entre 0,90 e 1,00)

5

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

301

363

✓

### Valor Unitário Básico (Vu)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de confiança  $\pm 30\%$  em torno da média aritmética, para o lote considerado paradigma.

### Valor do Lote Avaliando

O valor do lote avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

- a) Fator Topografia -  $F_{top}$  (normas)
- b) Fator Superfície do Solo -  $F_{sup}$  (normas)
- c) Fator Forma -  $F_f$  (normas)
- d) Fator Testada -  $F_t$  (normas)
- e) Fator Profundidade -  $F_p$  (normas)
- f) Fator Melhoramentos Públicos -  $F_{mp}$  - (variação entre 0,90 e 1,00)

## II.2- Das Edificações

As edificações foram calculadas de acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE e com os critérios aperfeiçoados pelo IBAPE - Versão 2002/2006, válida a partir de 01 de março de 2007.

6  
mg

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

371  
364  
☺  
Para a apuração do valor das edificações foi utilizado o "Método da Quantificação do Custo por Custos Unitários"

Referidos valores unitários têm como base o índice CUB - Custo Unitário Básico de Construção - R<sub>8</sub>N. Referido índice R<sub>8</sub>N é publicado mensalmente na revista "Guia da Construção" de São Paulo, sendo o último valor editado na revista n° 134 de setembro de 2012 igual a R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup>.

### II.2.1- Depreciação da Edificação

A edificação sofre uma depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação como segue:

O critério a seguir especificado é uma adequação do método de Ross/Heideck que leva em conta o obsolescimento, o tipo e idade da construção e seus acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

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 -  $F_{oc}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{oc}$  é determinado pela seguinte expressão  $F_{oc} = R + K * (1-R)$ , onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão  
K = coeficiente de Ross/Heideck

### Capítulo III- Das Avaliações

#### III.1- Imóvel 1

##### Localização e Descrição do Imóvel

Prédio residencial situado na Alameda Limeira, nº 115, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP.

Esse imóvel matriculado sob nº 40.879 é constituído pelo Lote 8 da Quadra 43 do Loteamento denominado Alphaville Residencial 4 e uma casa residencial emplacada com o nº 115 com frente para a Alameda Limeira, tendo as seguintes descrições:

**Terreno:** de topografia em aclive suave, formato irregular, medindo 14,02m de testada voltada para a Alameda Limeira, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 30,00m, do lado esquerdo mede 30,00m e nos fundos 12,00m, totalizando 390,34m<sup>2</sup>.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos à saber: rêsdes de energia elétrica e telefônica, iluminação pública, rêsdes de água e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e segurança 24 horas.

De acordo com a "Norma Adotada" o imóvel avaliando enquadra-se na **3ª Zona do Grupo I** - "Zona de Uso Residencial Horizontal de Padrão Alto", com as características seguintes:

- testada de referência = 15,00m
- profundidade mínima = 30,00m
- profundidade máxima = 60,00m
- expoente do fator de testada = 0,15
- exp. do fator de profundidade = 0,50
- fator de esquina = não se aplica

*JMG*



**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

231

266  
8

**Edificação:** constituída de uma casa residencial com fachada voltada para a Alameda Limeira e emplacada com o n° 115, contendo as seguintes descrições e acabamentos:

**Sub-solo**

**Garagem-** acesso com piso revestido com pedras Miracema, interior com piso revestido com cerâmica, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Banheiros-** porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.

**Salão Academia-** porta de abrir de 2 folhas de madeira, piso assoalho de madeira, janelas de correr de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Consultório-** porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, janela de correr de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Escada** de acesso da garagem para o interior da residência com piso cerâmico, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Térreo**

**Hall-** porta de madeira com vidros, piso revestido com granito, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Sala estar-** piso revestido com assoalho de madeira, janelas de correr de madeira, lareira de tijolos refratários, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Sala de TV-** piso revestido com assoalho de madeira, janelas de correr de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Lavabo-** porta de madeira, piso revestido com granito, forro de laje, janela maxim-ar de madeira, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

**Sala jantar-** piso revestido com cerâmica, janela de correr de madeira, porta balcão para área de churrasco, forro de

9  
meq

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060031594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

201  
267  
☺

- laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- Área de churrasco- piso revestido com cerâmica, churrasqueira de tijolos maciços aparentes, pia inox sem gabinete, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.
- Sala de refeição- piso revestido com cerâmica, janela maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- Copa- porta de correr para a cozinha, piso revestido com cerâmica, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- Cozinha- porta de madeira, piso revestido com cerâmica, janelas de correr de madeira, paredes revestidas com azulejos até o teto, pia de 2 cubas com tampo de mármore e gabinete de madeira, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.
- Despensa- porta de madeira, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.
- Área de serviço- piso revestido com cerâmica, parede com azulejos até o teto, tanque de louça, janelas de correr de ferro com vidros lisos, forro de laje revestida com massa corrida e pintura em látex.
- Quarto de empregada- porta de madeira, piso revestido com cerâmica, janela de correr de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- Banheiro- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, janelas maxim-ar de madeira, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.
- Pavimento Superior
- Escadaria- piso revestido com cerâmica, paredes revestida com massa corrida e pintura em látex.
- Sala íntima (estudo)- piso cimentado liso polido, janela de correr de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- Suíte master- porta lisa de madeira, piso revestido com carpete, janela veneziana de abrir de madeira, forro

10  
msj

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060031594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

- de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- 368
- 2 Suítes- porta lisa de madeira, piso revestido com massa corrida e pintura em látex, janelas maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- 1 Suíte- porta lisa de madeira, piso cimentado liso polido, janelas maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- 2 Suítes- porta lisa de madeira, piso revestido com massa corrida e pintura em látex, janelas maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- 1 Suíte- porta lisa de madeira, piso revestido com massa corrida e pintura em látex, janelas maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- 2 Suítes- porta lisa de madeira, piso revestido com massa corrida e pintura em látex, janelas maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.
- 1 Suíte- porta lisa de madeira, piso revestido com massa corrida e pintura em látex, janelas maxim-ar de madeira, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

A edificação tem área de  $549,67\text{m}^2$ , idade de 23 anos e estado regular de conservação ( $f_{oc} = 0,8088$ ). Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se em "classe residencial - grupo casa - padrão superior" de valor unitário igual a 1,980 de  $R_8N$  ( $1,980 \times R\$ 1.018,37/\text{m}^2 = R\$ 2.016,37/\text{m}^2$ ).

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

381

369  
✓



Foto 1- Vista aérea do Condomínio Alphaville Residencial 4 com a localização do imóvel objeto da avaliação.

Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cel (12) 9719-2183 - www.periciassistentetecnica.com.br - jflavioguedes@uol.com.br

*Handwritten signature*

201  
370  
3

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N.º 253



Foto 2- Vista da fachada do imóvel localizado sobre o Lote 8 da Quadra 43 da Alameda Limeira, nº 115.

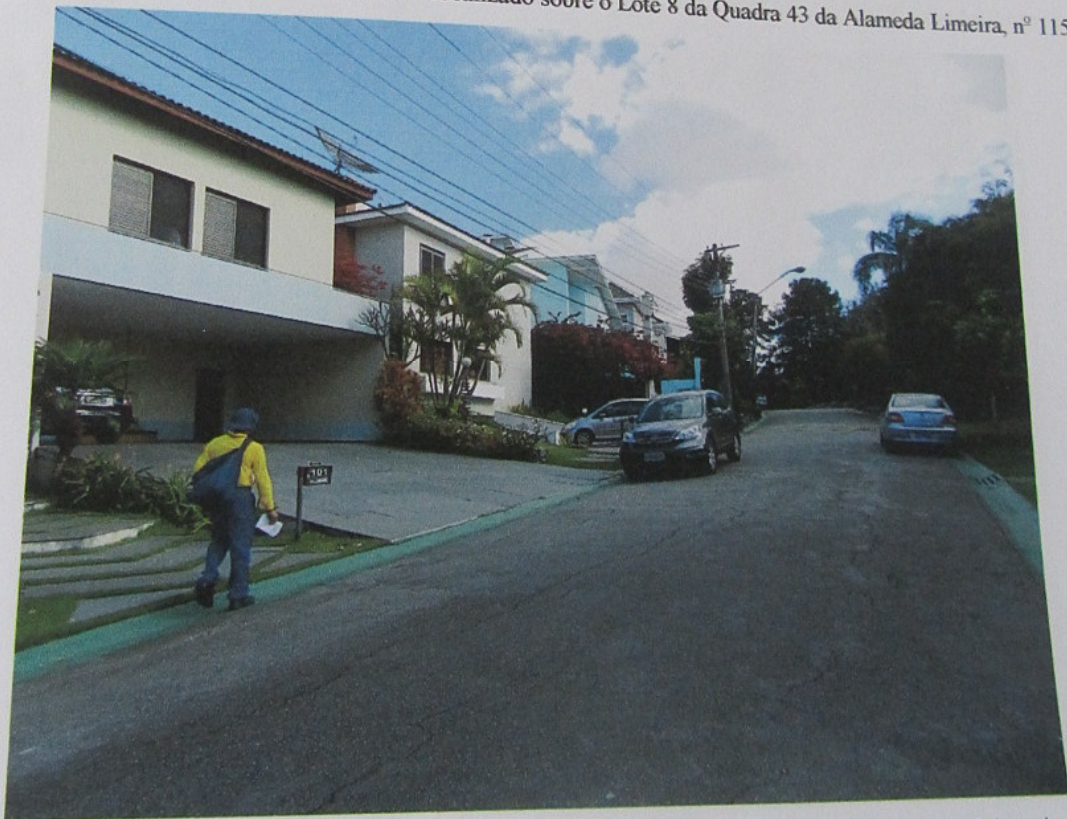


Foto 3- Vista da região de localização do imóvel pela Alameda Limeira.

Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cd (12) 9719-2183 - [www.periciatecnica.com.br](http://www.periciatecnica.com.br) - [jflavioguedes@uol.com.br](mailto:jflavioguedes@uol.com.br)

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253



Foto 4- A foto mostra a vista parcial da garagem com o Perito e a Advogada da Autora.



Foto 5- Vista parcial do salão academia.

Av. Crisântimo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cel (12) 9719-2183 - [www.periciassistencia tecnica.com.br](http://www.periciassistencia tecnica.com.br) - [jflavioguedes@uol.com.br](mailto:jflavioguedes@uol.com.br)

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

301

372  
⊗



Foto 6- Vista parcial do consultório.



Foto 7- Vista parcial do hall da sala de visitas.

Av. Crisântimo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cd (12) 9719-2183 - www.periciaassistencia tecnica.com.br - jflavioguedes@uol.com.br

15  
MG

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

221

373  
♡



Foto 8- Vista parcial da sala de visitas.



Foto 9- Vista parcial da sala de jantar.

Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cel (12) 9719-2183 - [www.perciaassistenciatecnica.com.br](http://www.perciaassistenciatecnica.com.br) - [jflavioguedes@uol.com.br](mailto:jflavioguedes@uol.com.br)

*mg*



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

371

374  
⊕



Foto 10- Vista parcial da sala de tv.



Foto 11- Vista parcial da cozinha.

Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cel (12) 9719-2183 - [www.periciaeassistencia tecnica.com.br](http://www.periciaeassistencia tecnica.com.br) - [jflavioguedes@uol.com.br](mailto:jflavioguedes@uol.com.br)

17  
*JFG*

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

375  
⊙



Foto 12- Vista parcial da copa.



Foto 13- Vista parcial da área de churrasco.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253



376  
♡

Foto 14- Vista parcial do banheiro da suite master.



Foto 15- Vista parcial de uma das suites.

Av. Crisântimo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cd (12) 9719-2183 - www.periciaassistencia tecnica.com.br - jflavioguedes@uol.com.br

19  
*mg*

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº. 253

## Avaliação

### a) Do Terreno

O terreno considerado paradigma apresenta as seguintes características: plano, seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 15,00m, profundidade entre 30,00m e 60,00m e todos os melhoramentos públicos já descritos.

## Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do terreno foi realizada no Condomínio Residencial Alphaville 4 em oferta nas principais imobiliárias de Alphaville Comercial em Barueri.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

**Comparativo nº 1** – Fonte: Coelho da Fonseca – 4134-8444

**Terreno situado à Alameda Araraquara – Alphaville 4 – Cód. 445695**

**Oferta = R\$ 380.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 380.000,00 \times 0,90 = R\$ 342.000,00$**

**Descrição:** semi-plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos.

**Área do terreno = 360,00m<sup>2</sup> Frente de 12,00m Fundos de 30,00m**

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 950,00**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/0,98 = 1,02$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 998,07/m<sup>2</sup>.**

**Comparativo nº 2** – Fonte: Coelho da Fonseca – 4134-8444

**Terreno situado à Alameda São Carlos – Alphaville 4 – Cód. 372991**

**Oferta = R\$ 525.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 525.000,00 \times 0,90 = R\$ 472.500,00$**

**Descrição:** plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos.

**Área do terreno = 303,00m<sup>2</sup> Frente de 10,10m Fundos de 30,00m**

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 1.559,40**

**Fatores:**

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(10,10/15)^{0,15} = 1,06$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 1.652,96/m<sup>2</sup>.**

Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cd (12) 9719-2183 - www.periciaassistenciatecnica.com.br - jflavioguedes@uol.com.br

**Comparativo nº 3** - Fonte: Alphasider Imóveis - 4196-5500

Terreno situado no Condomínio Alphaville 4 - Cód. 817203  
Oferta = R\$ 350.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 350.000,00 \times 0,90 = R\$ 315.000,00$   
Descrição: plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos.  
Área do terreno =  $360,00m^2$  Frente de 12,00m Fundos de 30,00m  
Valor unitário de  $m^2 = R\$ 875,00$

Fatores:

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$   
Valor unitário homogeneizado =  $R\$ 901,25/m^2$ .

**Comparativo nº 4** - Fonte: Alphasider Imóveis - 4196-5500

Terreno situado no Condomínio Alphaville 4 - Cód. 328306  
Oferta = R\$ 468.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_e = R\$ 468.000,00 \times 0,90 = R\$ 421.200,00$   
Descrição: plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos.  
Área do terreno =  $360,00m^2$  Frente de 12,00m Fundos de 30,00m  
Valor unitário de  $m^2 = R\$ 1.170,00$

Fatores:

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(12/15)^{0,15} = 1,03$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$   
Valor unitário homogeneizado =  $R\$ 1.205,10/m^2$ .

**Comparativo nº 5** - Fonte: Alphaprivate Imóveis - 4193-4448

Imóvel situado no Condomínio Alphaville 4 - Cód. 1364  
Oferta = R\$ 990.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_{or} = R\$ 990.000,00 \times 0,90 = R\$ 891.000,00$   
Descrição: terreno plano, retangular, seco e contendo benfeitoria.  
Área privativa do terreno =  $365,00m^2$  Frente de 12,17m Fundos de 30,00m  
Edificação:  $340,00m^2$  Classificação: Casa Assobradada Padrão Superior ( $1,980 \times R\$ 1.018,37/m^2 = R\$ 2.016,37/m^2$ ), contendo: 4 dormitórios (1 suíte) Área de lazer completa (piscina, churrasqueira) Ateliê, banheiro para atender a área de lazer. Casa de esquina com jardim, único vizinho, próxima à portaria, play (parquinho infantil), pista de cooper, sala de fitness, quadras de tênis. Sala com quatro ambientes, inclusive lareira, repleta de armários. Dependência de empregada independente. Idade = 20 anos ( $F_{oc} = 0,7980$ )

Valor da Edificação =  $340,00m^2 \times R\$ 2.016,37/m^2 \times 0,7980 = R\$ 547.081,51$

Valor do Terreno =  $R\$ 891.000,00 - R\$ 547.081,51 = R\$ 343.918,49$

Valor unitário de  $m^2 = R\$ 942,24$

Fatores:

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(12,17/15)^{0,15} = 1,03$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado =  $R\$ 970,51/m^2$ .

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

379  
3

## Comparativo nº 6

Imóvel situado em Alphaville 4 - Fonte: Alphaprivate Imóveis - 4193-4448  
Oferta = R\$ 720.000,00

Descrição: terreno plano, retangular, seco e contendo benfeitoria.

Área privativa do terreno = 307,00m<sup>2</sup> Valor Corrigido pelo For = R\$ 720.000,00 x 0,90 = R\$ 648.000,00

Edificação: 260,00m<sup>2</sup> Classificação: Casa Assobradada Padrão Superior (1,980 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 2.016,37/m<sup>2</sup>), contendo: living para 03 ambientes, 01 suite e 02 dormitórios, closet, lazer com piscina, forno e churrasqueira. Idade = 20 anos (F<sub>oc</sub> = 0,7980) Frente de 10,23m Fundos de 30,00m

Valor da Edificação = 260,00m<sup>2</sup> x R\$ 2.016,37/m<sup>2</sup> x 0,7980 = R\$ 418.356,45

Valor do Terreno = R\$ 648.000,00 - R\$ 418.356,45 = R\$ 229.643,55

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 748,02

Fatores:

F<sub>top</sub> = 1/1,00 = 1,00 F<sub>sup</sub> = 1/100 = 1,00 F<sub>t</sub> = 1/1,00 = 1,00 F<sub>t</sub> = 1/(10,23/15)<sup>0,15</sup> = 1,05 F<sub>p</sub> = 1,00 F<sub>mp</sub> = 1,00

Valor unitário homogeneizado = R\$ 785,42/m<sup>2</sup>.

## Resumo dos Comparativos

Comparativo nº 1	R\$ 998,07
Comparativo nº 2	R\$ 1.652,96
Comparativo nº 3	R\$ 901,25
Comparativo nº 4	R\$ 1.205,10
Comparativo nº 5	R\$ 970,51
Comparativo nº 6	R\$ 785,42
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.513,31</b>

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

380  
B

**X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados**

$$X = \frac{\text{R\$ } 6.513,31}{6} = \text{R\$ } 1.085,55$$

Limites de Confiança

/	-- (+ 30%) = R\$ 1.411,21
----	
\	-- (- 30%) = R\$ 759,88

Descartando o elemento comparativo nº 2, a Média Saneada será igual a R\$ 972,07/m<sup>2</sup>.

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 972,07/m<sup>2</sup> para o lote paradigma com topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 15,00m, profundidade entre 30,00m e 60,00m e todos os melhoramentos públicos já citados.

*Handwritten signature*

Cálculos

a) Para o terreno

O valor do terreno atende à seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_{sup} \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{mp}$$

Uma vez que  $F_{sup}$ ,  $F_p$  e  $F_{mp} = 1,00$ , a expressão

fica reduzida para:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_f \times F_t, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área do terreno} = 390,34\text{m}^2$$

$$q = \text{valor do m}^2 \text{ de terreno homogeneizado} = \text{R\$ } 972,07/\text{m}^2$$

$$F_{top} = 0,98$$

$$F_f = 0,98$$

$$F_t = (14,02\text{m}/15,00\text{m})^{0,15} = 0,99$$

$$VT = 390,34\text{m}^2 \times \text{R\$ } 972,07/\text{m}^2 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,99$$

$$VT = \text{R\$ } 360.767,95$$

b) Da Edificação

O valor da edificação atende à seguinte expressão:

$$VB = S \times Vu \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área construída} = 549,67\text{m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 2.016,37/\text{m}^2$$

$$F_{oc} = 0,8088$$

$$VB = 549,67\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.016,37/\text{m}^2 \times 0,8088$$

$$VB = \text{R\$ } 896.423,85$$

O valor do Imóvel será a soma dos valores do terreno e da edificação como segue:

$$Vi = VT + VB$$

$$Vi = \text{R\$ } 360.767,95 + \text{R\$ } 896.423,85$$

$$Vi = \text{R\$ } 1.257.191,80$$



382  
G

### III.2- Imóvel 2

#### Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel 2 é composto por uma Loja Comercial do Conjunto Comercial e Residencial "Russo" - Loja 2 com testada para a Rua Everest nº 11, Jd. Esperança, em Barueri, com as seguintes descrições:

**Terreno:** totalizando 54,02m<sup>2</sup>, com topografia em aclive suave e inclinado em relação à rua, formato irregular, medindo 4,00m de testada voltada para a Rua Everest, igual medida nos fundos por 13,505m da frente aos fundos de ambos os lados.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos à saber: redes de energia elétrica, telefônica, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, coleta de lixo, linha regular de ônibus municipal.

De acordo com a "Norma Adotada" o imóvel avaliando enquadra-se na **8ª Zona do Grupo III - Zona de Comércio ou Serviços de Padrão Médio**, com as características seguintes:

- testada de referência	= 10,00m
- profundidade mínima	= 20,00m
- profundidade máxima	= 40,00m
- expoente do fator de testada	= 0,25
- exp. do fator de profundidade	= 0,50
- testadas múltiplas	= não se aplica

*mg*

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

383  
C

**Edificação:** constituída de um salão comercial com testada para a Rua Everest, nº 11, contendo os seguintes acabamentos: portas de enrolar de aço, piso cerâmico, paredes de alvenaria d blocos de cimento sem revestimento, forro de laje sem revestimento, banheiro com piso cerâmico, paredes com azulejos até o teto, forro de laje sem revestimento.

Essa edificação tem área de 54,02m<sup>2</sup>, idade de 18 anos e estado regular de conservação ( $F_{oc} = 0,8280$ ).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se em “classe comercial – grupo escritório – padrão econômico” de valor unitário igual a 0,600 de R<sub>8</sub>N (0,600 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 611,02/m<sup>2</sup>).

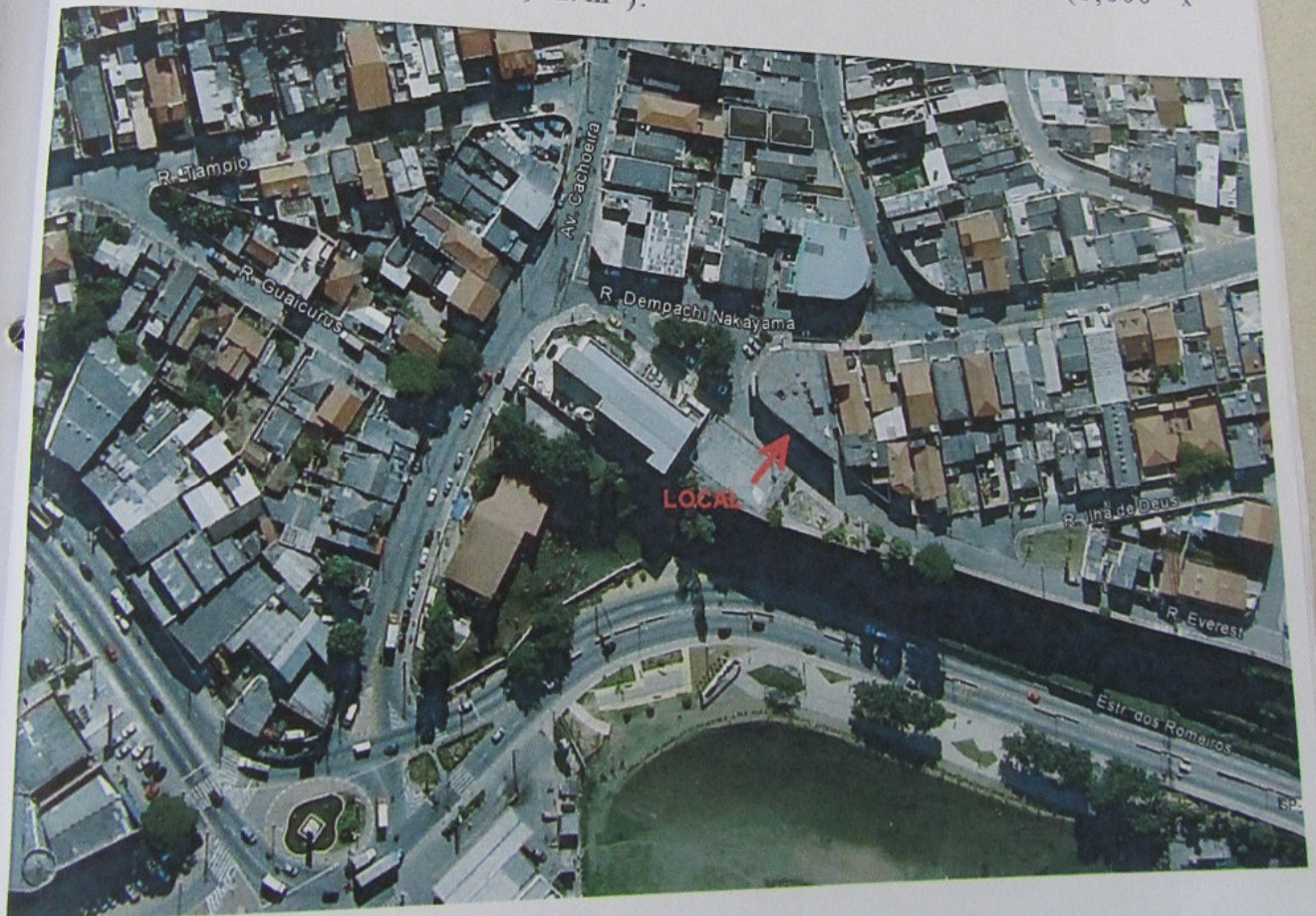


Foto 16- Vista aérea da região do imóvel

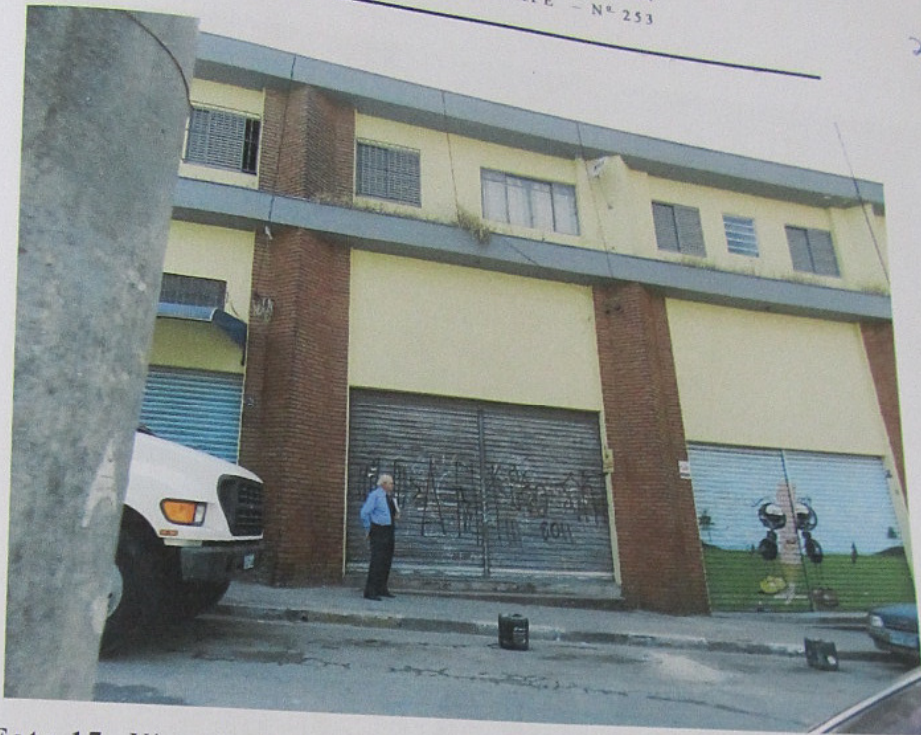
Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cd (12) 9719-2183 - www.periciaassistenciatecnica.com.br - jflavioguedes@uol.com.br

26  
MFG

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

384  
B



**Foto 17-** Vista da fachada do imóvel pela Rua Everest.



**Foto 18-** Vista da fachada do imóvel por outro ângulo.

Av. Crisântemo, nº 125 - Jd. Das Flores - Osasco - SP - Tel/Fax (12) 3653-5116 - Cd (12) 9719-2183 - [www.periciatecnicacom.br](http://www.periciatecnicacom.br) - [jflavioguedes@uol.com.br](mailto:jflavioguedes@uol.com.br)

ml  
José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

385

Q



Foto 19- Vista da região de localização do imóvel pela Rua Everest.

### Avaliação

#### Do Terreno

O terreno considerado paradigma apresenta as seguintes características: plano, seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 10,00m, profundidade entre 20,00m e 40,00m e todos os melhoramento públicos já citados.

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

370  
C

## Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do terreno foi realizada na região do Jd. Esperança em imóveis em oferta nas principais imobiliárias de Barueri.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

### Comparativo nº 1 - Fonte: RGR Imóveis - 4198-3654

Imóvel situado na Av. Cachoeira, Jd. Esperança - Cód. 00113

Oferta = R\$ 270.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_{or}$  = R\$ 270.000,00 x 0,90 = R\$ 243.000,00

Descrição: terreno plano, retangular, seco e contendo benfeitoria.

Área privativa do terreno = 125,00m<sup>2</sup> Frente de 5,00m Fundos de 25,00m

Edificação: 175,00m<sup>2</sup> Classificação: Casa Assobradada Padrão Médio (1,212 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 1.234,26/m<sup>2</sup>), contendo: no térreo 1 salão com dependências; no pav. sup. - 3 dormitórios (1 suite), sala cozinha, banheiro e área de serviço. Idade = 20 anos ( $F_{oc} = 0,8340$ )

Valor da Edificação = 175,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.234,26/m<sup>2</sup> x 0,8340 = R\$ 180.140,25

Valor do Terreno = R\$ 243.000,00 - R\$ 180.140,25 = R\$ 62.859,75

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 502,88

Fatores:

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(6/10)^{0,25} = 1,18$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 593,40/m<sup>2</sup>.

### Comparativo nº 2 - Fonte: LeMary Empreendimentos Imobiliários - 4161-3008

Imóvel situado no Jd. Esperança, nº 103 - Cód. 00136400

Oferta = R\$ 350.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_{or}$  = R\$ 350.000,00 x 0,90 = R\$ 315.000,00

Descrição: terreno plano, retangular, seco e contendo benfeitoria.

Área privativa do terreno = 125,00m<sup>2</sup> Frente de 5,00m Fundos de 25,00m

Edificação: 165,00m<sup>2</sup> Classificação: Casa Assobradada Padrão Médio (1,560 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 1.588,66/m<sup>2</sup>), contendo: 3 dormitórios (1 suite), sala cozinha, 2 banheiro e área de serviço. Idade = 10 anos ( $F_{oc} = 0,9176$ )

Valor da Edificação = 165,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.588,66/m<sup>2</sup> x 0,9176 = R\$ 240.529,48

Valor do Terreno = R\$ 315.000,00 - R\$ 240.529,48 = R\$ 74.470,52

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 595,76

Fatores:

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(6/10)^{0,25} = 1,18$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 702,99/m<sup>2</sup>.

# Jose Flavio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

337  
G

## Comparativo nº 3

Fonte: LeMary Empreendimentos Imobiliários - 4161-3008  
Imóvel situado na Rua Serra Mar, nº 71, Jd. Esperança, - Cód. 00261900  
Oferta = R\$ 308.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_{or} = R\$ 308.000,00 \times 0,90 = R\$ 277.200,00$

Descrição: terreno plano, retangular, seco e contendo benfeitoria.  
Área privativa do terreno =  $125,00m^2$  Frente de 5,00m Fundos de 25,00m

Edificação:  $150,00m^2$  Classificação: Casa Assobradada Padrão Médio (1,560 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 1.588,66/m<sup>2</sup>), contendo: 3 dormitórios (2 suítes), sala cozinha, 2 banheiro e área de serviço. Idade = 10 anos  
( $F_{oc} = 0,9176$ )

Valor da Edificação =  $150,00m^2 \times R\$ 1.588,66/m^2 \times 0,9176 = R\$ 218.663,16$

Valor do Terreno =  $R\$ 277.200,00 - R\$ 218.663,16 = R\$ 58.536,84$

Fatores:

$F_{top} = 1/1,00 = 1,00$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(5/10)^{0,25} = 1,18$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$   
Valor unitário homogeneizado = **R\$ 552,58/m<sup>2</sup>**.

## Comparativo nº 4

Fonte: LeMary Empreendimentos Imobiliários - 4161-3008  
Imóvel situado na Rua Jaraguá, ao lado do nº 100, Jd. Esperança, - Cód. 00261900

Oferta = R\$ 225.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_{or} = R\$ 225.000,00 \times 0,90 = R\$ 202.500,00$

Descrição: terreno em aclave, retangular, seco e contendo benfeitoria.

Área privativa do terreno =  $125,00m^2$  Frente de 5,00m Fundos de 25,00m

Edificação:  $115,00m^2$  Classificação: Casa Assobradada Padrão Médio (1,212 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 1.234,26/m<sup>2</sup>), contendo: 3 dormitórios (1 suite), sala cozinha, 2 banheiro e área de serviço. Idade = 1 ano  
( $F_{oc} = 1,0$ )

Valor da Edificação =  $115,00m^2 \times R\$ 1.234,26/m^2 \times 1,0 = R\$ 141.939,90$

Valor do Terreno =  $R\$ 202.500,00 - R\$ 141.939,90 = R\$ 60.560,10$

Valor unitário de  $m^2 = R\$ 484,48$

Fatores:

$F_{top} = 1/0,95 = 1,05$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(5/10)^{0,25} = 1,18$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = **R\$ 600,27/m<sup>2</sup>**.

## Comparativo nº 5

Fonte: LeMary Empreendimentos Imobiliários - 4161-3008  
Imóvel situado na Rua Jaraguá, ao lado do nº 84, Jd. Esperança, - Cód. 00261900

Oferta = R\$ 225.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_{or} = R\$ 225.000,00 \times 0,90 = R\$ 202.500,00$

Descrição: terreno em aclave, retangular, seco e contendo benfeitoria.

Área privativa do terreno =  $125,00m^2$  Frente de 5,00m Fundos de 25,00m

Edificação:  $115,00m^2$  Classificação: Casa Assobradada Padrão Médio (1,212 x R\$ 1.018,37/m<sup>2</sup> = R\$ 1.234,26/m<sup>2</sup>), contendo: 3 dormitórios (1 suite), sala cozinha, 2 banheiro e área de serviço. Idade = 1 ano  
( $F_{oc} = 1,0$ )

Valor da Edificação =  $115,00m^2 \times R\$ 1.234,26/m^2 \times 1,0 = R\$ 141.939,90$

Valor do Terreno =  $R\$ 202.500,00 - R\$ 141.939,90 = R\$ 60.560,10$

Valor unitário de  $m^2 = R\$ 484,48$

Fatores:

$F_{top} = 1/0,95 = 1,05$   $F_{sup} = 1/100 = 1,00$   $F_r = 1/1,00 = 1,00$   $F_t = 1/(5/10)^{0,25} = 1,18$   $F_p = 1,00$   $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = **R\$ 600,27/m<sup>2</sup>**.

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

388  
G

## Resumo dos Comparativos

Comparativo n° 1	R\$ 593,40
Comparativo n° 2	R\$ 702,99
Comparativo n° 3	R\$ 552,58
Comparativo n° 4	R\$ 600,27
Comparativo n° 5	R\$ 600,27
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.049,51</b>

**X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados**

$$X = \frac{\text{R\$ 3.049,51}}{5} = \text{R\$ 609,90}$$

Limites de Confiança

$$\begin{array}{l} \text{--- (+ 30\%)} = \text{R\$ 792,87} \\ / \\ \text{----} \\ \backslash \\ \text{--- (- 30\%)} = \text{R\$ 426,93} \end{array}$$

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual a R\$ 609,90/m<sup>2</sup>.

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 609,90/m<sup>2</sup> para o lote paradigma com topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 10,00m, profundidade entre 20,00m e 40,00m e todos os melhoramentos públicos já citados.

mg

389  
C

### III.4- Cálculos

#### a) Para o terreno

O valor do terreno atende à seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_{sup} \times F_f \times F_t \times F_p \times F_{mp}$$

fica reduzida para:

Uma vez que  $F_{sup}$  e  $F_{mp} = 1,00$ , a expressão

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_f \times F_t, \text{ onde:}$$

$S$  = área do terreno =  $54,02m^2$

$q$  = valor do  $m^2$  de terreno homogeneizado = R\$ 609,90/ $m^2$

$F_{top}$  = Fator topografia = 0,95

$F_f$  = Fator forma = 0,95

$F_t = (0,50)^{0,25} = 0,84$

$F_p = (13,505/20,00)^{0,50} = 0,82$

$$VT = 54,02m^2 \times R\$ 609,90/m^2 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,84 \times 0,82$$

$$VT = R\$ 20.481,11$$

#### b) Para a edificação

O valor da edificação atende à seguinte expressão:

$$VE = S \times V_u \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

$S$  = área construída =  $54,02m^2$

$V_u = R\$ 611,02/m^2$

$F_{oc} = 0,8280$

$$VE = 54,02m^2 \times R\$ 611,02/m^2 \times 0,8280$$

$$VE = R\$ 27.330,04$$

c) O valor do Imóvel será a soma dos valores do terreno e das edificações como segue:

$$VI = VT + VE$$

$$VI = R\$ 20.481,11 + R\$ 27.330,04$$

$$VI = R\$ 47.811,15$$



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060051594  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

390  
✓

#### IV - Conclusão

1- Os imóveis objetos dos autos localizam-se nos seguintes endereços:

Imóvel 1- Prédio residencial situado na Alameda Limeira, nº 115, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP, matrícula nº 40.879.

Imóvel 2- Loja comercial nº 2 do Empreendimento Conjunto Comercial e Residencial Russo, situado na Rua Dempachi Nakayama, nº 66, Jd. Esperança, Barueri-SP, matrícula nº 85.053. Referida loja situa-se no mesmo prédio, entretanto, no endereço Rua Everest, nº 11.

2- Os valores dos imóveis são os seguintes:

Imóvel 1- R\$ 1.257.191,80 (Um milhão, duzentos e cinquenta e sete mil, cento e noventa e um reais e oitenta centavos).

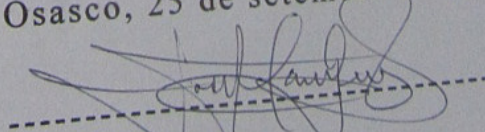
Imóvel 2- R\$ 47.811,15 (Quarenta e sete mil, oitocentos e onze reais e quinze centavos).

3- O valor total da Avaliação é na data do Laudo, R\$ 1.305.002,95 (Um milhão, trezentos e cinco mil, dois reais e noventa e cinco centavos).

#### Fecho Deste Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de trinta e três (33) laudas impressas em um só lado, todas rubricadas por mim, Perito Judicial, que assino na última folha.

Osasco, 25 de setembro de 2012



José Flávio Guedes  
Perito Judicial