

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL XI - PINHEIROS.

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERICIAS DE ENGENHARIA E AVALIACAO

10  
10

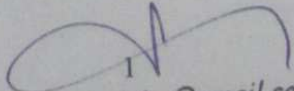
**Gilberto Lobo de Campos**, engenheiro, perito nomeado nos autos da Ação de Execução, processo nº 583.11.2007.110596-9, controle nº 1278/07, em que são partes:

Requerente: **Akira Matsuda**

Requerido: **Semagraff Artesw Gráficas Ltda.**

Depois de ter realizado estudos e diligências que se fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

## 1 - FINALIDADE DO LAUDO

Eng. Gilberto Lobo da Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

O presente laudo visa determinar o valor atual de mercado do imóvel localizado na Rua Campos, nº 53, Vila Inah, Morumbi, município de São Paulo.

### 1.1) Da Ação e dos Autos

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por **Akira Matsuda** contra **Semagraff Artes Gráficas Ltda.**

O requerente em resumo expõe e requer seguinte:

- Em 26/11/1998, a requerida celebrou com o autor a **"Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária"**, na qual consta como devedora da importância de R\$ 192.060,00 (cento e noventa dois mil e sessenta reais), sendo acertado que o saldo seria pago em 18 parcelas mensais, iguais e sucessivas no valor de R\$ 10.670,00 (dez mil seiscentos e setenta reais). As primeiras doze parcelas não teriam incidência de juros ou correção e as demais corrigidas monetariamente pelo índice IGPM-GV. Para garantia da dívida a requerida deu em primeira, única e especial hipoteca o imóvel de sua propriedade, ora objeto da presente avaliação.
- Ocorre, porém que, o requerido não efetuou nenhum pagamento, deixando de adimplir as parcelas vencidas, estando em débito pela importância de R\$ 337.090,47

E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

(trezentos e trinta e sete mil e noventa reais e quarenta e sete centavos), importância atualizada até maio de 2007.

- Diante do exposto, vem o autor requerer a V.Exa. se digne mandar citar o requerido para pagar o valor do débito supracitado no prazo de três dias e proceder ao arresto do bem hipotecado dado em garantia, no caso de não ser encontrado.
- Em síntese é o que consta nos autos
- Dando prosseguimento ao feito, o MM. Juiz determinou a penhora e a avaliação do imóvel em referência, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como Perito de Juízo (fls.91).

## 1.2) Assistentes Técnicos e Quesitos

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

## II - VISTORIA

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERITOS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

### 2.1) Situação e Localização

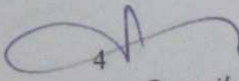
17/05/2010 dirigiu-se à Rua Campos, nº 53, encontrando o imóvel fechado. Na mesma data tentou a comunicação com o proprietário do imóvel por telefone e foi deixado um bilhete na porta do imóvel, explicando a necessidade da vistoria para a coleta de todos os dados necessários à fundamentação deste laudo. No dia seguinte, o proprietário do imóvel entrou em contato e foi feito o agendamento da vistoria.

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC, o imóvel está no setor 101, quadra 366, com índice fiscal de 460,26 conforme dados da Planta Genérica de Valores, divulgado pela Prefeitura do Município de São Paulo, exercício de 2.009.

O quarteirão onde se localiza o imóvel avaliando é delimitado pelas seguintes vias públicas: Rua Corveta Camacua, Rua Buarque e Rua Gameleira.

O local dispõe dos melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: energia elétrica, guias, sarjetas, iluminação pública, telefone, rede de água/esgoto, coleta de lixo, ruas asfaltadas, transporte coletivo, etc.

O imóvel está localizado em região, cuja ocupação predominante é residencial caracterizada por inúmeras construções unifamiliares de padrão superior/fino. O comércio local é voltado para apoio do bairro, concentrando-se na Av. Prof. Francisco Mourato destacando-se a presença de:

  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665



### 2.2) Descrição do Terreno

O terreno do condomínio do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões e características de acordo com a cópia da matrícula nº 75477 expedido pelo 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntado às fls. 14/16 dos autos:

João

- Frente..... 32,00 m
- Lado direito..... 17,72 m
- Lado esquerdo..... 30,80 m
- Fundos..... 27,58 m
- Área total..... 740,50 m<sup>2</sup>

- **Situação:** sua localização é na esquina formada pela Rua Corveta Camacua, distante aproximadamente 11,00 km do centro da cidade.

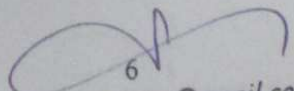
- **Topografia terreno:** plano

- **Formato:** irregular

- **Condições do solo na superfície:** firme e seco

### 2.3) Descrição das Benfeitorias

Sobre o terreno descrito está erigida a residência composta por 3 pavimentos e apresenta a seguinte distribuição:



E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

**Piso Inferior**

Salão

Garagem para 3 autos

**Piso Térreo**

Hall de Entrada

Escritório

Lavabo

Sala de estar

Sala com lareira

Sala de jantar

Sala de almoço

Cozinha

Lavanderia

Quarto de empregada

Banheiro de empregada

Piscina

Churrasqueira

**Piso Superior**

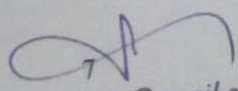
Duas suítes

Sala íntima

Dois dormitórios

**Acabamento**

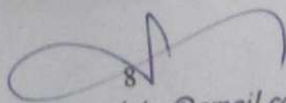
- **Pisos:** tábuas de madeira, carpete de madeira, granito, taco de madeira, cerâmica decorada/colorida, pedra ardósia.

  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

- **Paredes:** pintura à base de látex acrílico sobre massa fina, azulejos, cerâmica.
- **Esquadrias:** de madeira, ferro e alumínio e vidros tipo blindex
- **Instalações Elétricas e hidráulicas:** embutidas para água quente e fria. Sistema de aquecimento central.
- **Cobertura:** telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira.
- **Forro:** pintura látex acrílico sobre massa fina.
- **Fachadas:** muros em pedras decorativas, paredes em massa fina com pintura de látex acrílico.

Maiores detalhes sobre o acabamento do imóvel pode ser visto na Documentação Fotográfica, mostrada a seguir.

### III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

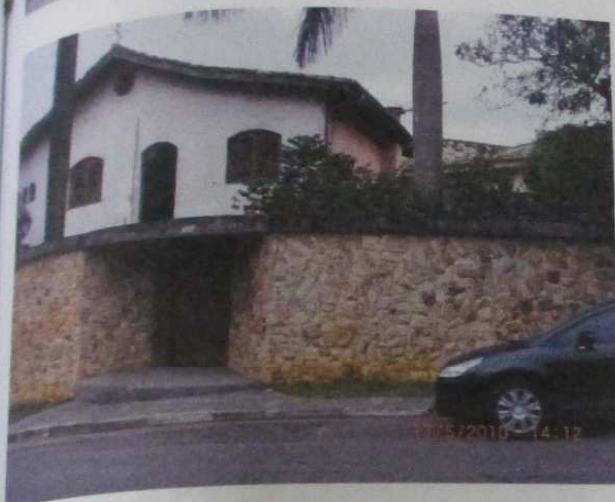
  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665



8

Fotos 1 a 6: Vista da via pública no trecho onde se localiza o imóvel em avaliação e fachada do imóvel.

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES



E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

19/2

lo-SP - E-

18

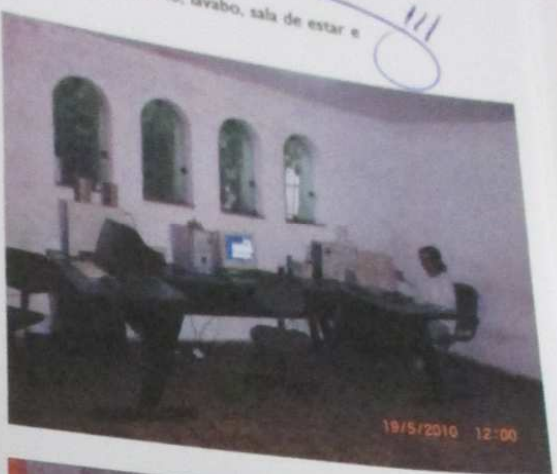
Fotos 7 a 12: Vista interna do imóvel piso principal – térreo (hall, escritório, lavabo, sala de estar e  
lareira).

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

111

19/2

do-SP - E-



10

E-mail: [gilberto.lob@gmail.com](mailto:gilberto.lob@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

Fotos 13 a 18: Vista do imóvel em avaliação piso térreo (sala de jantar, sala de almoço, cozinha).

Eng. Gilberto Lobo da Cunha  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA



11  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

18

Fotos 19 a 24: Vista interna do imóvel - piso térreo (lavanderia, banheiro e quarto de empregada, piscina e churrasqueira).

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PROFESSOR DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

113



19/5/2010 12:07



19/5/2010 12:07



19/5/2010 12:07



19/5/2010 12:07



19/5/2010 12:17



19/5/2010 12:17

12

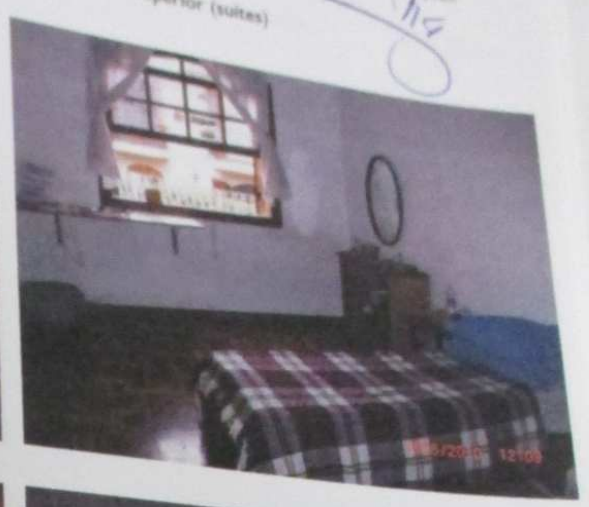
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

18

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIA DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO

Fotos 25 a 30: Vista interna do imóvel avaliando - piso superior (suítes)

115



13  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

Fotos 31 a 36: Vista interna do imóvel zvalando - piso superior (suítes, dormitório).

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

18



14

E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

Fotos 37 a 42: Vista interna do imóvel avaliando (dormitório e são do piso inferior).

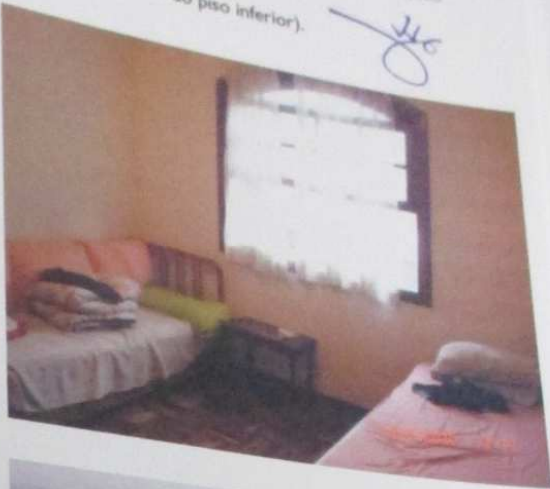
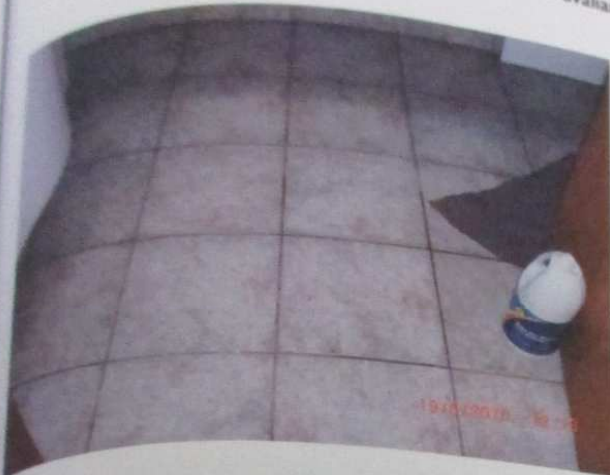
Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

*[Handwritten signature]*

18

192

ulo-SP - E-



15  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

18

Fotos 43 a 48: Vista do imóvel avaliando

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

114

192



16

E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665



#### IV - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

A nossa melhor doutrina de engenharia de avaliações recomenda e os foros judiciais têm aceitado pacificamente, dois métodos para a determinação dos valores dos imóveis, a saber:

- Método Comparativo Direto e
- Método da Composição

Pelo método comparativo, o valor do imóvel é obtido da comparação direta com o valor de outros imóveis colocados no livre mercado, nas proximidades, homogeneizando-se, evidentemente, suas características com as do imóvel avaliando.

Entretanto, sua aplicação fica condicionada à existência de elementos comparativos semelhantes na mesma região do imóvel avaliando, sob pena de serem produzidos resultados inteiramente distorcidos da realidade.

O método da Composição é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações. Trata-se de um método misto, onde o valor do terreno é obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias é calculado através da reprodução dos custos de seus componentes com base em orçamento, levando-se em conta os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional (depreciação).

As benfeitorias são avaliadas conforme o padrão construtivo com base em índices divulgados em revistas especializadas no ramo da

17  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

construção ou utilizando-se os critérios definidos no estudo Edificações Valores de Venda elaborado por uma Comissão de Peritos, nomeada pelos Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

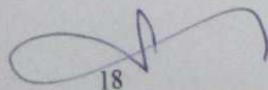
Eng. Gilberto Lobo da Campar  
PERITOS DE ENGENHARIA E ARQUITETOS

1/5

#### 4.1) Método Adotado

No presente laudo, o perito definiu pela utilização do Método da Composição, considerando que:

- A cota parte terreno será avaliada aplicando-se o método comparativo direto. Esta metodologia é apropriada para o caso em questão, porque há na região elementos em quantidade suficiente para a confiabilidade dos resultados obtidos pela aplicação desta metodologia.
- Para a avaliação da cota parte benfeitorias as edificações serão avaliadas de acordo com seu padrão com base no estudo Edificações Valores de Venda elaborada pela Cajufa. Este critério é o mais indicado em bairros onde há a predominância de residências de padrão superior/finoluxo, com projetos arquitetônicos diferenciados.



18

E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

## V - PESQUISA DE MERCADO

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
INSTITUTO DE PESQUISAS E AVALIAÇÕES

### A) Considerações

- A atualização, quando necessária para a data do laudo ou outra, será feita levando-se em conta as variações do Índice de Preços do Consumidor da Classe Modal de São Paulo da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE da Universidade de São Paulo. Transações e/ou ofertas ocorridas nos últimos 6 meses não serão atualizadas em razão da estabilidade de mercado neste período.
- Serão reduzidos 10,00% dos valores a título de elasticidade nas ofertas.
- As ofertas serão transportadas para o local da avaliação segundo os Índices Fiscais da Planta Genérica de Valores Imobiliários, exercício 2.010, publicados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.
- Os fatores de correção para a homogeneização dos valores, obedecerão as "Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital - 2003".

### B) Parâmetro do Imóvel

- Rua Campos, 53 - Vila Inah, Morumbi.
- Setor 101; Quadra 366; Índice Fiscal = 577,00/10;
- Frente = 32,00 m; Área = 740,50 m<sup>2</sup>

### C) Elementos Pesquisados

19  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

Comparativo 1: terreno

Endereço: Rua Corveta Camacuí, ao lado do nº 487

Setor: 101

Área: 460,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: -x- m<sup>2</sup>

Fonte: Placa no Local

Valor: R\$ 390.000,00 (à vista)

Obs.: Ative de 5% até 10%

Topografia: acive (0,95)

Quadra: 362

Frente: 14,00 m

Padrão: -x-

Telefone: 9445-5429

Natureza: oferta

Data: jun / 10

Bairro: Vila Inah - Morumbi

Índice Fiscal: 474,00 / 10

Profundidade: 32,86 m

Idade: -x- anos

Informante: Sr. Ruberval

Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 390.000,00 \times 0,90 / 460,00 = R\$ 763,04$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 763,04 \times (16,00/14,00)^{0,25} \times 1/0,95 \times 577,00/474,00 = R\$ 1.010,93$$

$$V_u = R\$ 1.010,93$$

Comparativo 2: terreno

Endereço: Av. Roberto Lorenz, altura do nº 100

Setor: 101

Área: 570,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: -x- m<sup>2</sup>

Fonte: Jadar Imóveis

Valor: R\$ 550.000,00 (à vista)

Obs.: Imóvel em frente ao córrego (0,90)

Topografia: plano

Quadra: 464

Frente: 15,00 m

Padrão: -x-

Telefone: 3088-3422

Natureza: oferta

Data: jun / 10

Bairro: Jardim Guedala - Morumbi

Índice Fiscal: 711,00 / 10

Profundidade: 38,00 m

Idade: -x- anos

Informante: João

$$V_u = R\$ 550.000,00 \times 0,90 / 570,00 = R\$ 868,42$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 868,42 \times (16,0/15,0)^{0,25} \times 577,00 / 711,00 \times 1/0,90 = R\$ 795,76$$

$$V_u = R\$ 795,79$$

20  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

Comparativo 3: terreno

Endereço: Av. Roberto Lorenz, lado direito do nº 380

Setor: 101

Área: 1000,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: -x- m<sup>2</sup>

Fonte: Jadar Imóveis

Valor: R\$ 1000.000,00 (à vista)

Obs.: Córrego nos fundos (0,90)

Topografia: plano

Quadra: 446

Frente: 20,00 m

Padrão: -x-

Telefone: 3088-3422

Natureza: oferta fev/10

Data: jun / 10

Bairro: Jardim Guedala - Morumbi

Índice Fiscal: 843,00 / 10

Profundidade: 50,00 m

Idade: -x- anos

Informante: João

Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 1000.000,00 \times 0,90 / 1000,00 = R\$ 900,00$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 900,00 \times 577,00 / 843,00 \times 1/0,90 = R\$ 684,46$$

**V<sub>u</sub> = R\$ 684,46**

Comparativo 4: terreno

Endereço: Rua São Bráulio, 200

Setor: 101

Área: 780,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: -x- m<sup>2</sup>

Fonte: Jadar Imóveis

Valor: R\$ 1.200.000,00 (à vista)

Obs.: -x-

Topografia: declive (0,95)

Quadra: 516

Frente: 20,00 m

Padrão: -x-

Telefone: 3088-3422

Natureza: oferta fev/10

Data: jun / 10

Bairro: Jardim Guedala

Índice Fiscal: 965,00 / 10

Profundidade: 39,00 m

Idade: -x- anos

Informante: João

Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 1.200.000,00 \times 0,90/780,00 = R\$ 1384,62$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1384,62 \times 1/0,95 \times 577,00/965,00 = R\$ 871,47$$

**V<sub>u</sub> = R\$ 871,47**

21  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

Comparativo 5: terreno  
Endereço: Rua São Bráulio, sem nº  
Setor: 101  
Área: 1600,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Jadar Imóveis  
Valor: R\$ 3.200.000,00 (à vista)  
Obs.: Esquina com Rua Magalhães de Araújo

Topografia: acive (0,95)  
Quadra: 516  
Frente: 65,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3088-3422  
Natureza: oferta fev/10

Data: jun / 10  
Bairro: Jardim Guedala - Morumbi  
Índice Fiscal: 965,00 / 10  
Profundidade: 24,62 m  
Idade: -x- anos  
Informante: João  
Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 3.200.000,00 \times 0,90 / 1600,00 = R\$ 1800,00$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1800,00 \times (30,0 / 24,62)^{0,50} \times 1 / 0,95 \times 577,00 / 965,00 = R\$ 1250,59$$

$$V_u = R\$ 1.250,59$$

Comparativo 6: terreno  
Endereço: Rua Magalhães Araújo, sem nº  
Setor: 101  
Área: 950,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Jadar Imóveis  
Valor: R\$ 1.700.000,00 (à vista)  
Obs.: Esquina com Rua Robert Lorenz

Topografia: declive (0,95)  
Quadra: 461  
Frente: 36,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3088-3422  
Natureza: oferta fev/10

Data: jun / 10  
Bairro: Jardim Guedala - Morumbi  
Índice Fiscal: 899,00 / 10  
Profundidade: 26,39 m  
Idade: -x- anos  
Informante: João  
Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 1.700.000,00 \times 0,90 / 950,00 = R\$ 1610,53$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1610,53 \times (30,0 / 26,39)^{0,50} \times 1 / 0,95 \times 577,00 / 899,00 = R\$ 1160,12$$

$$V_u = R\$ 1.160,12$$

Comparativo 7: terreno  
Endereço: Rua Açará, sem nº  
Setor: 101  
Área: 1246,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Paulo Antunes Imóveis  
Valor: R\$ 2500.000,00 (à vista)  
Obs.: Esquina com Rua Sebastião Caboi

Topografia: acive (0,95)  
Quadra: 482  
Frente: 33,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3822-2000 / 9631-6639  
Natureza: oferta fev/10

Data: jun / 10  
Bairro: Jardim Guedala - Morumbi  
Índice Fiscal: 938,00 / 10  
Profundidade: 37,76 m  
Idade: -x- anos  
Informante: -x-  
Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 2.500.000,00 \times 0,90 / 1246,00 = R\$ 1805,78$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1805,78 \times 1/0,95 \times 577,00/938,00 = R\$ 1169,27$$

$$V_u = R\$ 1.169,27$$

Comparativo 8: terreno  
Endereço: Rua Éden, ao lado do nº 571  
Setor: 101  
Área: 408,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Jadar Imóveis  
Valor: R\$ 380.000,00 (à vista)  
Obs.: -x-

Topografia: plano  
Quadra: 361  
Frente: 12,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3088-3422  
Natureza: oferta

Data: jun / 10  
Bairro: Vila Inah - Morumbi  
Índice Fiscal: 514,00 / 10  
Profundidade: 34,00 m  
Idade: -x- anos  
Informante: João Martins  
Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 380.000,00 \times 0,90 / 408,00 = R\$ 838,24$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 838,24 \times (16,0/12,0)^{0,25} \times 577,00/514,00 = R\$ 1011,14$$

$$V_u = R\$ 1.011,14$$

Comparativo 8: terreno  
Endereço: Rua Pedrinhas, altura do nº 40  
Setor: 101  
Área: 440,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Jadar Imóveis  
Valor: R\$ 320.000,00 (à vista)  
Obs.: -x-

Topografia: acive (0,90)  
Quadra: 361  
Frente: 13,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3088-3422  
Natureza: oferta

Data: jun / 10  
Bairro: Vila Inah - Morumbi  
Índice Fiscal: 547,00 / 10  
Profundidade: 33,85 m  
Idade: -x- anos  
Informante: João Martins  
Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 320.000,00 \times 0,90 / 440,00 = R\$ 654,55$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 654,55 \times (16,0/13,0)^{0,25} \times 577,00/547,00 \times 1/0,90 = R\$ 808,03$$

$$V_u = R\$ 808,03$$

Comparativo 10: terreno  
Endereço: Rua Pedrinhas, altura do nº 170, sem nº  
Setor: 101  
Área: 408,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Jadar Imóveis  
Valor: R\$ 350.000,00 (à vista)  
Obs.: -x-

Topografia: acive (0,90)  
Quadra: 361  
Frente: 12,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3088-3422  
Natureza: oferta

Data: jun / 10  
Bairro: Vila Inah - Morumbi  
Índice Fiscal: 547,00 / 10  
Profundidade: 34,00 m  
Idade: -x- anos  
Informante: João Martins  
Atualização: -x-

$$V_u = R\$ 350.000,00 \times 0,90 / 408,00 = R\$ 772,05$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 772,05 \times (16,0/12,0)^{0,25} \times 577,00/547,00 \times 1/0,90 = R\$ 972,37$$

$$V_u = R\$ 972,37$$



Comparativo 11: terreno  
Endereço: Rua Campos, ao lado do nº 203  
Setor: 101  
Área: 390,00 m<sup>2</sup>  
Área Construída: -x- m<sup>2</sup>  
Fonte: Jadar Imóveis  
Valor: R\$ 450.000,00 (à vista)  
Obs.: -x-

Topografia: aclave (0,90)  
Quadra: 363  
Frente: 12,00 m  
Padrão: -x-  
Telefone: 3088-3422  
Natureza: oferta

Data: jun / 10  
Bairro: Vila Inah - Morumbi  
Índice Fiscal: 562,00 / 10  
Profundidade: 32,50 m  
Idade: -x- anos  
Informante: João Martins  
Atualização: -x-

126

Paulo-SP - E-

$$V_u = R\$ 450.000,00 \times 0,90 / 390,00 = R\$ 1038,46$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1038,46 \times (16,0/12,0)^{0,25} \times 577,00/562,00 \times 1/0,90 = R\$ 1272,98$$

**V<sub>u</sub> = R\$ 1.272,98**

25

E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

## D) Saneamento Amostral

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ITEM	LOCAL	Valor UNIT.
1	Rua Corveta Camacua, ao lado do nº 487	R\$ 1010,93
2	Rua Robert Lorenz, ao lado nº 100	R\$ 795,76
3	Rua Robert Lorenz, ao lado nº 380	R\$ 684,46
4	Rua São Bráulio, nº 200	R\$ 871,47
5	Rua São Bráulio, sem nº	R\$ 1250,59
6	Rua Magalhães de Araújo, sem nº	R\$ 1160,12
7	Rua Açaraí, sem nº	R\$ 1169,27
8	Rua Éden, ao lado do nº 571	R\$ 1011,14
9	Rua Pedrinhas, no início sem nº	R\$ 808,03
10	Rua Pedrinhas, no final sem nº	R\$ 972,37
11	Rua Campos, ao lado do nº 203	R\$ 1272,98

Somatório  $\rightarrow \sum 11.007,12$

Média Aritmética = R\$ 1000,65 /m<sup>2</sup>;

Desvio Padrão "s" = 196,79

## D1) Média Saneada

O saneamento amostral será feito verificando-se se os elementos da amostra estão dentro do intervalo definido pela média aritmética  $\pm 30\%$ . O critério tem como objetivo dentro dos cálculos estatísticos a eliminação de elementos integrantes da amostragem com desvios acentuados em relação a média

Limite Inferior:  $1000,65 - 30\% \rightarrow 700,46$

Limite Superior:  $1000,65 + 30\% \rightarrow 1300,84$

O elemento nº 3 é discrepante na amostra. Retirando-

26  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

se este elemento e procedendo-se da mesma forma apresentada, até que não haja mais elementos discrepantes, temos:

Média Saneada (10) = R\$ 1.032,27  
Desvio da amostra "s" = 175,53

### E) Intervalo de Confiança

Como estamos trabalhando com uma amostra extraída do mercado, a média aritmética é relativa à amostra e não ao mercado. Diante do exposto, existe uma variação em torno do valor obtido sendo necessário estabelecer um intervalo de confiança definido pela seguinte expressão:

$\mu = x_a \pm$  erro da amostra, onde:

$\mu$  = média do mercado e

$x_a$  = média da amostra

A Norma Brasileira define os extremos do intervalo de confiança através da seguinte fórmula::

$\mu = x_a \pm t_p \times s / (n - 1)^{0,5}$ , onde

$\mu$  = média;

s = desvio padrão;

n = elementos da amostra;

$t_p = 1,38$  (tab. distribuição t de student)

$$\mu = 1.032,27 \pm 80,74$$

## VI - VALOR DO IMÓVEL

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIA DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será calculado a partir do valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

$$V_i = V_T + V_B, \text{ onde}$$

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_T$  = Valor do terreno

$V_B$  = Valor da benfeitoria

### 6.1) Valor do Imóvel (Terreno)

O terreno do imóvel avaliando possui área total de "740,50 m<sup>2</sup>", de acordo com a cópia da matrícula nº 75477 expedida pelo 18º CRI juntado às fls. 14/16 dos autos.

O local do imóvel avaliando, enquadra-se na 1ª região geoeconômica caracterizada por casas isoladas de padrão fino e luxo, de acordo com a *Norma para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital/2004*. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta região, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros)

Frente = 16,00 m

Profundidade Mínima = 30,00 m

Profundidade Máxima = 60,00 m

28  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

$$V_T = A_T \times q \times F_T \times F_E \times F_P \times F_{TO}, \text{ onde}$$

$V_T$  = Valor do terreno;

$A_T$  = Área total do terreno;

$q$  = Valor unitário do  $m^2$  do terreno;

$F_{TO}$  = Fator de topografia

$F_E$  = Fator de esquina

$F_P$  = Fator de profundidade

$F_T$  = Fator de testada

O valor de "q" determinado através de pesquisa na mesma região do imóvel avaliando, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), resultou no seguinte valor unitário de

$$q = R\$ 1032,27 / m^2$$

A determinação dos valores dos fatores acima é calculada da seguinte maneira:

$F_T = 1,00$  (não se aplica para imóveis situados na 1ª região);

$F_E = 1,00$  (uma frente)

Profundidade Equivalente =  $(740,50/32,00) = 23,14$

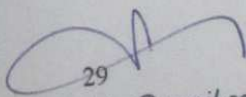
$F_P = (23,14/30,00)^{0,50} = 0,8783$ ;

$F_{TO} = 1,00$  (plano)

Substituindo na equação os respectivos valores, temos:

$$V_T = 740,50 \times R\$ 1032,27 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,8783 \times 1,00 = R\$ 671.368,95$$

• Valor do Terreno = R\$ 678.369,00

  
29  
E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

## 6.2) Avaliação das Benfeitorias

O imóvel em questão possui a área construída total de de "578,00 m<sup>2</sup>", baseada nas informações contidas na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2010, acrescido de 170,00 m<sup>2</sup>, correspondente a área estimada do piso inferior. Foi solicitada ao proprietário a planta do imóvel nas condições atuais, onde consta a área construída efetiva do imóvel. Entretanto, até a data da elaboração do laudo o signatário não havia recebido a informação. O acréscimo de área foi calculado a partir da foto aérea através de escala e proporção.

A avaliação das benfeitorias será obtida através do resultado do produto da área construída pelo valor unitário da benfeitoria.

De acordo com as características construtivas descritas no laudo anterior, o imóvel enquadra-se no padrão equivalente ao de "Casa Padrão Superior", segundo o estudo atualizado de Edificações Valores de Venda – versão 2.002. O valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- Casa Padrão Superior → 1,572 a 1,980 de R<sub>8</sub>N

O símbolo R<sub>8</sub>N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o último valor divulgado igual a R\$ 881,90.

## 6.2.1) Depreciação

Eng. Gilberto Lobo de Campos  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

O imóvel apresenta estado de conservação regular necessitando de reparos simples, com idade em torno de "24 anos", conforme avaliação feita "in loco" e informação constante da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU . A depreciação será calculada com base no método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem e estado de conservação.

$$F_{oc} = R + K \times (I - R), \text{ onde}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao Padrão (tabelado)

K = Coeficiente da tabela Ross-Heidecke

Ref. "e" Estado da Edificação "Regular"

Idade = 24 anos;  $F_{oc} = 0,7056$

$$V_{\text{construção}} = R\$ 881,90 \times 1,95 \times 0,7056 \times 578,00 \text{ m}^2 = R\$ 701.358,98$$

- Valor das Benfeitorias = R\$ 701.359,00

## 6.3) Valor do Imóvel ( $V_I$ )

$$V_I = V_T + V_B \rightarrow$$

$$V_I = R\$ 678.369,00 + R\$ 701.359,00 = R\$ 1.379.728,00$$

Arredondando-se, temos:

**Valor do Imóvel = R\$ 1.380.000,00**

E-mail: [gilberto.lobo@gmail.com](mailto:gilberto.lobo@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665

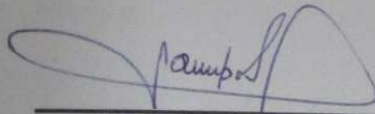
## VII - ENCERRAMENTO

Eng. *Gilberto Lobo de Campos*  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

13/06

Ficando a disposição de V.Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra o presente Laudo de Avaliação composto por 32 folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 21 de junho de 2010.



**Gilberto Lobo de Campos**

**Perito Judicial - CREA - 65.440/D**

Anexo - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

32  
E-mail: [gilberto.lobos@gmail.com](mailto:gilberto.lobos@gmail.com)  
Tel.: (11)3086-2665





**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias

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

Nome do Contribuinte

Endereço do Imóvel

Cidade

Código

Área do Terreno (m<sup>2</sup>)

Destada

Região Ideal

Área Construída (m<sup>2</sup>)

Ano da Construção

Base de Cálculo do IPTU (R\$)

Data de Emissão

: 101.366.0016-5  
: R CAMPOS 53,  
: 05620-020  
: 04039-8  
: 741  
: 32,00  
: 1,0000  
: 408  
: 1986  
: 761.709,00  
: 14/05/2010

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2010.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL XI - PINHEIROS

**Gilberto Lobo de Campos**, engenheiro, perito nomeado nos autos da Ação de Execução, processo nº 0110596-77.2007.8.26.001 I, em que são partes:

Requerente: **Akira Matsuda**

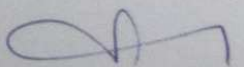
Requerido: **Semagraff Artes Gráfica Ltda.**

Depois de ter procedido a estudos e diligências que se fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO ATUALIZAÇÃO

1

E-mail: gilberto.loba@gmail.com  
Tel: (11) 3086-2665 ou (11) 9934-7940



## I - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo visa atualizar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Campos, nº 53, Vila Inah, bairro do Morumbi, nesta Capital.

A primeira avaliação do imóvel feita em julho de 2010, resultou no valor de R\$ 1.380.000,00 (hum milhão, trezentos e oitenta mil reais).

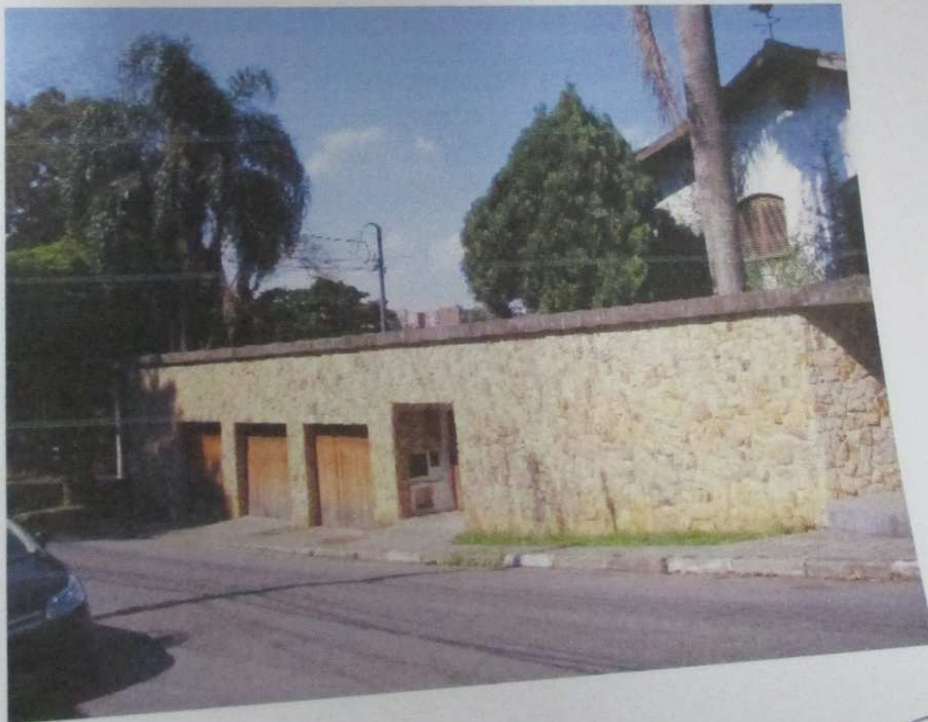
Tendo em vista a solicitação de V.Exa. para atualizar o laudo, diante do espaço temporal decorrido, esta avaliação é para verificar as mudanças no mercado imobiliário e as implicações no valor do imóvel.

O trabalho será desenvolvido da forma apresentada anteriormente, seguindo a mesma sequencia do laudo. Entretanto, para evitar repetição desnecessária os itens que não sofreram alterações não serão apresentados.

## II - VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel está fechado não sendo possível fazer a vistoria interna. Pelas observações feitas externamente verifica-se indícios que levam a concluir que o imóvel está desocupado há algum tempo (todas janelas fechadas e com o cavalete de água sem o relógio de medição). Vide fotos externa do imóvel.

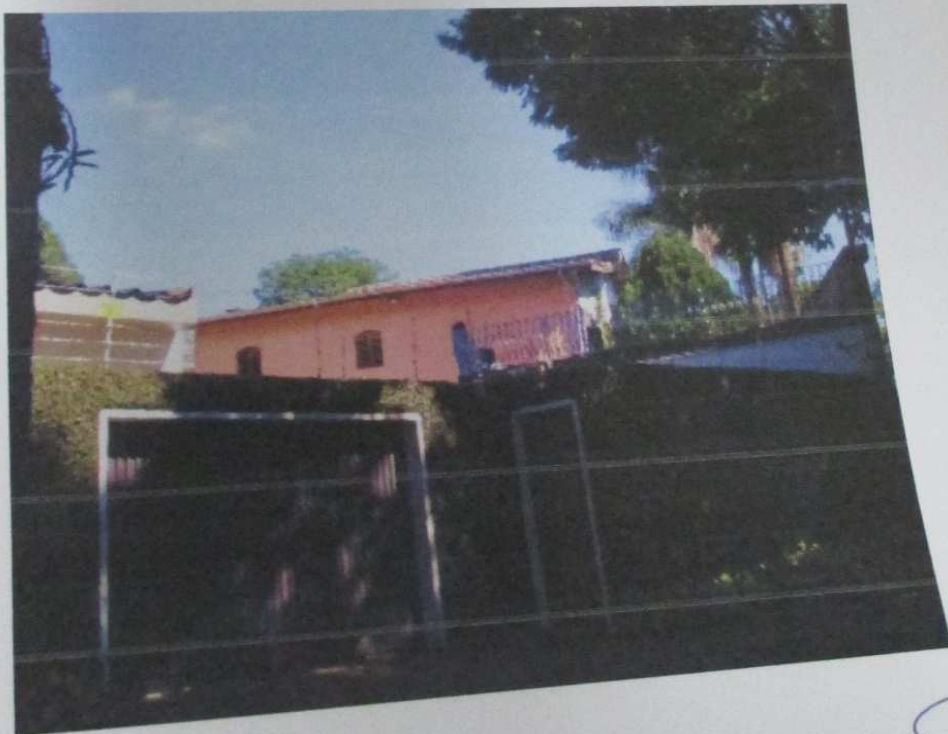
Todas as janelas do imóvel fechadas



Vista do cavalete de água sem o relógio medidor



Todas as janelas do imóvel fechadas



2013

Assim sendo, a avaliação será feita utilizando-se o mesmo critério adotado anteriormente no laudo, ou seja método Evolutivo (Composição) onde o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações. Trata-se de um método misto, onde o valor do terreno é obtido através do método comparativo direto ou método residual e o valor das benfeitorias é calculado através da reprodução dos custos de seus componentes com base em orçamento, levando-se em conta os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional (depreciação).

O valor do terreno será baseado em nova pesquisa de mercado e o valor das benfeitorias será baseado na vistoria feita anteriormente, levando-se em conta o desgaste ocorrido no período.



494

## V - PESQUISA DE MERCADO

### A) Considerações

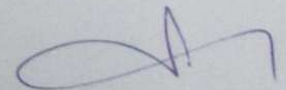
- A atualização, **quando necessária** será feita levando-se em conta as variações do Índice de Preços do Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE da USP.
- Serão reduzidos 10,00% dos valores a título de elasticidade nas ofertas.
- As ofertas serão transportadas para o local da avaliação segundo os Índices Fiscais, base exercício 2.010,
- Os fatores de correção para a homogeneização dos valores obedecerão as Normas Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011 e também do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.
- Na homogeneização para ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma, será usada a fórmula:

$$V_U = V_O \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}; \text{ onde } F$$

$V_O$  = Valor da Oferta com fator de elasticidade de 10% embutido

$F_1$  = como fator de testada ( $F_T$ )

$F_n$  = outros fatores considerados



**B) Parâmetros do Terreno Avaliando**

- Rua Campos, 53
- Setor: 101; Quadra: 366; Índice Fiscal: 577
- Área Total = 740,50 m<sup>2</sup>; Frente Projetada = 32,00 m;
- Grupo I – Zona de Uso Residencial Horizontal, 3ª zona – Residencial Horizontal Alto; Classe I – Residencial; grupo 1.2- Casa; Padrão Superior – enquadramento adotado

Referências:

Frente de referência  $F_R = 15,00$  m

Profundidade mínima = 30,00 m

Profundidade máxima = 60,00 m

Expoente do fator de frente "F" = 0,15

Expoente do fator "P" = 0,50

Fator de Múltiplas Frentes = não se aplica

Coefficiente de Área = não se aplica

**C) Elementos Pesquisados**



2010



**Comparativo 1:** terreno

**Topografia:** plano

**Data:** nov/ 14

**Endereço:** Av. Robert Lorenz, ao lado do nº 109

**Bairro:** Jardim Guedala - Morumbi

**Setor:** 101

**Quadra:** 464

**Índice Fiscal:** 711,00/10

$A_{\text{Terreno}} = 576,00 \text{ m}^2$

**Frente:** 15,00 m

**Profundidade Equiv.:** 38,40 m

$A_{\text{Construida}} = -x- \text{ m}^2$

**Padrão:** -x-

**Idade:** -x-

**Valor:** R\$ 790.000,00

**Natureza:** oferta

**Atualização:** -x-

**Fonte:** Santos Imóveis

**Tel.:** 4111-4441

**Informante:** Sr. Francisco

**Obs.:** -x-

Valor da Construção: R\$ 0,00

$Q = R\$ 790.000,00 \times 0,90 / 200,00 = R\$ 1234,38$

Homogeneização

$F_{\text{Testada}} = 1,00;$        $F_{\text{Prof.}} = 1,00;$        $F_{\text{Local}} = 577,00/711,00 = 0,8115;$

$Q = 1234,375 \times \{1 + [(0,8115 - 1)]\} = 1.001,70$

$Q = 1.001,70$

497



Comparativo 2: terreno

Topografia: plano

Data: nov/ 14

Endereço: Rua Gameleira, ao lado do 217

Bairro: Vila Inah - Morumbi

Setor: 101

Quadra: 365

Índice Fiscal: 543,00/10

$A_{\text{Terreno}} = 575,00 \text{ m}^2$

Frente: 25,00 m

Profundidade Equiv.: 23,00 m

$A_{\text{Construida}} = -X-$

Padrão: -x-

Idade: -x-

Valor: R\$ 850.000.000,00

Natureza: oferta

Atualização: -x-

Fonte: Jadar Imóveis

Tel.: 3088-3422

Informante: Sr. Jordão

Obs.: -x-

Valor da Construção: R\$ 0,00

$$Q = 850.000,00 \times 0,90 / 575,00 = 1330,43$$

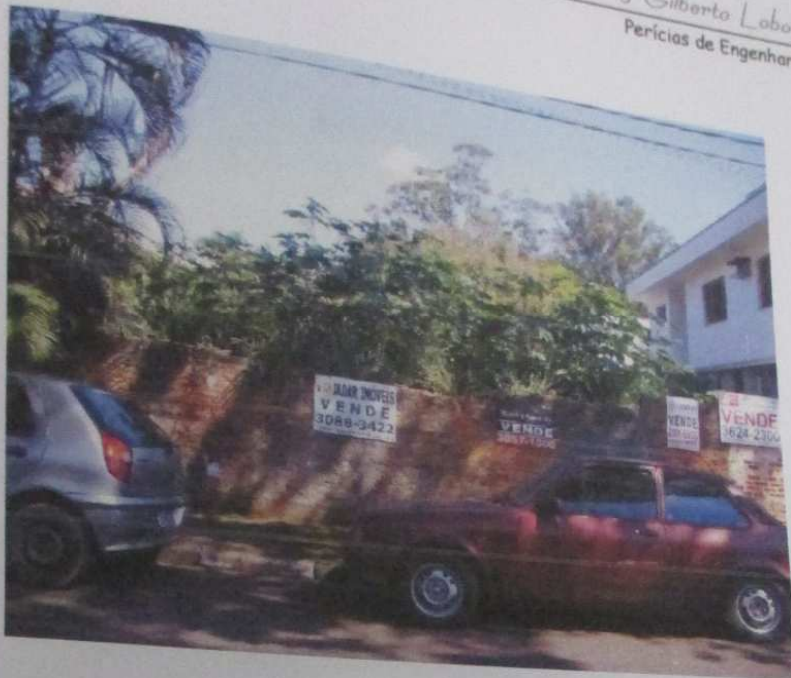
Homogeneização

$$F_{\text{Testada}} = (15,00/25,00)^{0,15} = 0,9262; F_{\text{Prof.}} = (30,00/23,00)^{0,50} = 1,1421; F_{\text{Local}} = (577,00/543,00) = 1,0626$$

$$Q = 1330,43 \times \{1 + [(0,9262 - 1) + (1,1421 - 1,00) + (1,0626 - 1,00)]\} = 1504,59$$

$$Q = 1504,59$$

498



<b>Comparativo 3:</b> terreno	<b>Topografia:</b> plano	<b>Data:</b> nov/ 14
<b>Endereço:</b> Rua Alenquer, ao lado do 97		<b>Bairro:</b> Vila Inah - Morumbi
<b>Setor:</b> 101	<b>Quadra:</b> 360	<b>Índice Fiscal:</b> 550,00/10
<b>A<sub>Terreno</sub></b> = 408,00 m <sup>2</sup>	<b>Frente:</b> 12,00 m	<b>Profundidade Equiv.:</b> 34,00 m
<b>A<sub>Construída</sub></b> = -X-	<b>Padrão:</b> -X-	<b>Idade:</b> -X-
<b>Valor:</b> R\$ 1.000.000.000,00	<b>Natureza:</b> oferta	<b>Atualização:</b> -X-
<b>Fonte:</b> Fernando Otávio Imóveis	<b>Tel.:</b> 3624-2300	<b>Informante:</b> Sr. Fernando
<b>Obs.:</b> -X-		
<b>Valor da Construção:</b> R\$ 0,00		

$$Q = 1.000.000,00 \times 0,90 / 408,00 = 2205,88$$

Homogeneização

$$F_{Testada} = (15,00/12,00)^{0,15} = 1,0340; F_{Prof.} = (34,00/34,00)^{0,50} = 1,0000; F_{Local} = (577,00/550,00) = 1,0491$$

$$Q = 2205,88 \times \{1 + [(1,0340 - 1) + (1,0491 - 1,00)]\} = 2389,17$$

$$Q = 2389,17$$



**Comparativo 4: terreno**

**Endereço:** Rua Luiz Dib Zogaib, sem nº

**Setor:** 101

**A<sub>Terreno</sub>** = 692,00 m<sup>2</sup>

**A<sub>Construída</sub>** = -X-

**Valor:** R\$ 1.800.000.000,00

**Fonte:** Norma Kherlakian Imóveis

**Obs.:** Próximo da esquina da R. Prof. Gabriel Ortiz

**Valor da Construção:** R\$ 0,00

**Topografia:** plano

**Quadra:** 450

**Frente:** 20,00 m

**Padrão:** -X-

**Natureza:** oferta

**Tel.:** 3819-5377

**Data:** nov/ 14

**Bairro:** Jdim Guedala - Morumbi

**Índice Fiscal:** 971,00/10

**Profundidade Equiv.:** 34,60 m

**Idade:** -X-

**Atualização:** -X-

**Informante:** Sra. Norma

$$Q = 1.800.000,00 \times 0,90 / 692,00 = 2341,04$$

Homogeneização

$$F_{\text{Testada}} = (15,00/20,00)^{0,15} = 0,9578; F_{\text{Prof.}} = 1,0000; F_{\text{Local}} = (577,00/971,00) = 0,5942$$

$$Q = 2341,04 \times \{1 + [(0,9578 - 1) + (0,5942 - 1,00)]\} = 1292,25$$

$$Q = 1292,25$$



Comparativo 5: terreno

Topografia: declive

Data: nov/ 14

Endereço: Rua Magalhães Araújo, sem nº

Bairro: Jardim Guedala - Morumbi

Setor: 101

Quadra: 461

Índice Fiscal: 899,00/10

$A_{\text{Terreno}} = 995,00 \text{ m}^2$

Frente: 31,00 m

Profundidade Equiv.: 32,10 m

$A_{\text{Construída}} = -X-$

Padrão: -x-

Idade: -x-

Valor: R\$ 1.750.000.000,00

Natureza: oferta

Atualização: -x-

Fonte: Esquema Imóveis

Tel.: 3061-1133

Informante: Sr. Sérgio Guarita

Obs.: Esquina com Robert Lorenz

Valor da Construção: R\$ 0,00

$$Q = 1.750.000,00 \times 0,90 / 995,00 = 1582,91$$

Homogeneização

$$F_{\text{Testada}} = (15,00/30,00)^{0,15} = 0,9013; F_{\text{To.}} = 1/0,90 = 1,1111; F_{\text{Local}} = (577,00/899,00) = 0,6418$$

$$Q = 1582,91 \times \{1 + [(0,9013 - 1) + (1,1111 - 1) + (0,6418 - 1,00)]\} = 1.035,54$$

$$Q = 1.035,54$$

801



Comparativo 6: terreno

Endereço: Rua Pirapó, ao lado do 410

Setor: 101

$A_{\text{Terreno}} = 650,00 \text{ m}^2$

$A_{\text{Construída}} = -x-$

Valor: R\$ 1.700.000,00

Fonte: Fernando Otávio Imóveis

Obs.: -x-

Valor da Construção: R\$ 0,00

$Q = 1.700.000,00 \times 0,90/650,00 = \text{R\$ } 2.353,85$

Topografia: plano

Quadra: 470

Frente: 16,00 m

Padrão: -x-

Natureza: oferta

Tel.: 3624-2300/991720143

Data: nov/ 14

Bairro: Jardim Guedala - Morumbi

Índice Fiscal: 999,00/10

Profundidade Equiv.: 40,62 m

Idade: -x-

Atualização: -x-

Informante: Sr. Fernando

Homogeneização

$F_{\text{Testada}} = (15,00/16,00)^{0,15} = 0,9904$ ;

$F_{\text{Local}} = (577,00/9999,00) = 0,5776$

$Q = 2.353,85 \times \{1 + [0,9904 - 1] + (0,5776 - 1,00)\} = 1336,99$

**Q = 1.336,99**

302



Comparativo 7: Terreno

Topografia: plano

Data: nov/ 14

Endereço: Praça Renato Checcia, ao lado do 44

Bairro: Jardim Guedalo - Morumbi

Setor: 101

Quadra: 468

Índice Fiscal: 810,00/10

$A_{Terreno} = 576,00 \text{ m}^2$

Frente: 16,00 m

Profundidade Equiv.: 36,00 m

$A_{Construída} = -x- \text{ m}^2$

Padrão: -x-

Idade: -x-

Valor: R\$ 1.000.000,00

Natureza: oferta

Atualização: -x-

Fonte: Fanel Imóveis

Tel.: 3744-5000

Informante: Sr. Mauro

Obs.: Pequeno declive nos fundos

Valor da Construção: R\$ 0,00

$$Q = 1.000.000,00 \times 0,90 / 576,00 = \text{R\$ } 1.562,50$$

Homogeneização

$$F_{Testada} = (15,00/16,00)^{0,15} = 0,9904; \quad F_{Prof.} = 1,00; \quad F_{Local} = (577,00/810,00) = 0,7123$$

$$Q = 1562,50 \times \{1 + [(0,9904 - 1) + (1,00 - 1,00) + (0,7123 - 1,00)]\} = 1097,97$$

$$Q = 1.097,97$$

14

E-mail: gilberto.lobo@gmail.com  
Tel: (11) 3086-2665 ou (11) 9934-7940

### D) Saneamento Amostral

Item	Local	Valor Unit.
1	Av. Robert Lorenz, ao lado 109	R\$ 1001,70
2	Rua Gameleira, ao lado 217	R\$ 1504,59
3	Rua Alenquer, ao lado 97	R\$ 2389,17
4	Rua Luiz Dib Zogaib, sem n°	R\$ 1292,25
5	Rua Magalhães Araújo, sem n°	R\$ 1035,54
6	Rua Pirapó, ao lado 410	R\$ 1336,99
7	Praça Renato Checcia, ao lado 44	R\$ 1097,97

$$\text{Somatório} = \sum 9658,21$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 1379,74 / \text{m}^2$$

$$\text{"s" desvio padrão} = 480,42$$

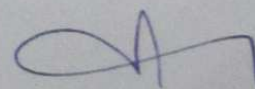
#### D.1) Cálculo da Média Saneada

O saneamento amostral será feito verificando se os elementos da amostra estão dentro do intervalo definido pela média aritmética  $\pm$  30%. O critério tem como objetivo dentro dos cálculos estatísticos a eliminação de elementos integrantes da amostragem com desvios acentuados em relação à média

$$\text{Limite Inferior: } 1379,74 - 30\% \rightarrow 965,82$$

$$\text{Limite Superior: } 1379,74 + 30\% \rightarrow 1793,67$$

O elemento n° 3 é discrepante. Retirando-se este elemento e procedendo-se da mesma forma até que não haja mais elementos discrepantes, temos:





Média Saneada (6) → R\$ 1211,51  
Desvio Padrão: 198,00

### D.2) Intervalo de Confiança

Como estamos trabalhando com amostra extraída do mercado, a média aritmética é relativa à amostra e não ao mercado. Diante do exposto, existe uma variação em torno do valor obtido sendo necessário estabelecer um intervalo de confiança definido pela seguinte expressão:

$\mu = x_a \pm \text{erro da amostra, onde:}$

$\mu$  = média do mercado e  $x_A$  = média da amostra

A Norma Brasileira denomina este intervalo de Campo de Arbítrio, cuja fórmula que representa os extremos do intervalo de confiança é apresentada a seguir:

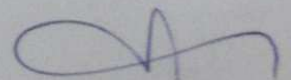
$$\mu = x_a \pm t_p \times s / (n)^{0,5}$$

s = desvio padrão;

n = elementos da amostra

$t_p = 1,48$  (tabela da distribuição t de student)

$$\mu = 1211,51 \pm 119,63$$



## VI - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado a partir do valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

$$V_i = V_T + V_B, \text{ onde}$$

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_T$  = Valor do terreno

$V_B$  = Valor da benfeitoria

### 6.1) Avaliação do Terreno

O local do imóvel enquadra-se no Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal; 3ª zona: Residencial Horizontal Alto, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função do valor unitário e influência da localização.

#### Cálculo do Valor do terreno

$$V_T = V_{UT} / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots (F_n-1)]\} \times A_t \text{ onde}$$

$V_T$  = Valor do terreno;

$A_t$  = Área total do terreno = 740,50 m<sup>2</sup>

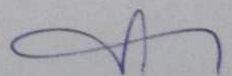
$V_{UT}$  = Valor unitário do m<sup>2</sup> do terreno = 1211,51/m<sup>2</sup>;

$F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ , Fatores ou coeficientes de testada, profundidade, localização etc

Fatores

$$F_t = (15,00/30,00)^{0,15} = 0,9013; \quad F_{Pr} = (30,00/23,14)^{0,50} = 1,1386$$

Substituindo na equação os respectivos valores, temos:



$$V_T = 1211,51 / \{1 + [(0,9013-1)+(1,1386-1)]\} \times 740,50 = R\$ 862.701,37$$

- Valor do Terreno = R\$ 862.701,00

O imóvel em questão possui a área total construída de "578,00 m<sup>2</sup>", conforme detalhamento no laudo.

A avaliação das benfeitorias será obtida através do resultado do produto da área construída pelo valor unitário da benfeitoria.

De acordo com a vistoria realizada, o imóvel enquadra-se no padrão equivalente ao de "Casa Padrão Superior", segundo o estudo atualizado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP. O valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- Casa Padrão Superior → 1,572 a 1,980 de R<sub>g</sub>N

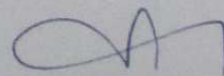
O símbolo R<sub>g</sub>N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo R\$ 1.168,99, correspondente ao último valor divulgado.

### 6.2.1) Depreciação

Trata-se de imóvel com idade aparente em torno de 30 anos, com estado de conservação regular, necessitando de reparos simples e importantes. A depreciação será calculada com base no método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem e estado de conservação.

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R), \text{ onde}$$

F<sub>OC</sub> = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação



R = coeficiente residual correspondente ao padrão  
K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Idade Aparente = 30 anos

Vida Referencial = 70 anos

Valor Residual (R) = 20 anos

Ref. ao Estado da edificação "f"

$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$ , onde

K = Fator de Ross-Heidecke (tabela 2 do referido estudo)

$F_{OC} = 0,5680$

### 6.2.2) Valor das Benfeitorias

Valor unitário adotado para avaliar

$$V_{\text{Benfeitorias}} = R\$ 1168,99 \times 1,95 \times 0,5680 = R\$ 1.294,77$$

$$V_{\text{Benfeitorias}} = 578,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1294,77 = R\$ 748.377,06$$

• **Valor Total das Benfeitorias = R\$ 748.377,00**

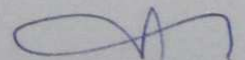
### 6.3) Valor do Imóvel ( $V_I$ )

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = R\$ 862.701,00 + R\$ 748.377,00 \rightarrow R\$ 1.611.078,00$$

Arredondando-se, temos:

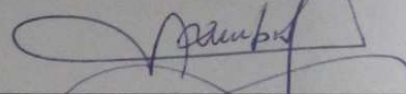
**Valor do Imóvel = R\$ 1.611.000,00**



## VII - ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V.Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra a atualização do Laudo Técnico de Avaliação composto por 20 folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 17 de novembro de 2014.



**Gilberto Lobo de Campos**

**Perito Judicial – CREA - 65.440/D**