

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP**

**Autos n.º 1017826-91.2014.8.26.0564**

**Fabiana Albano**, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Alienação Judicial que tramita pelo rito Ordinário, ajuizada por **MAURO DA SILVA PINTO** face a **CLARICE DE MORAIS BRAGA**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Vinte e Oito de Agosto, 29, Vila São Pedro, São Bernardo do Campo/SP, bem como seu valor de locação mensal.

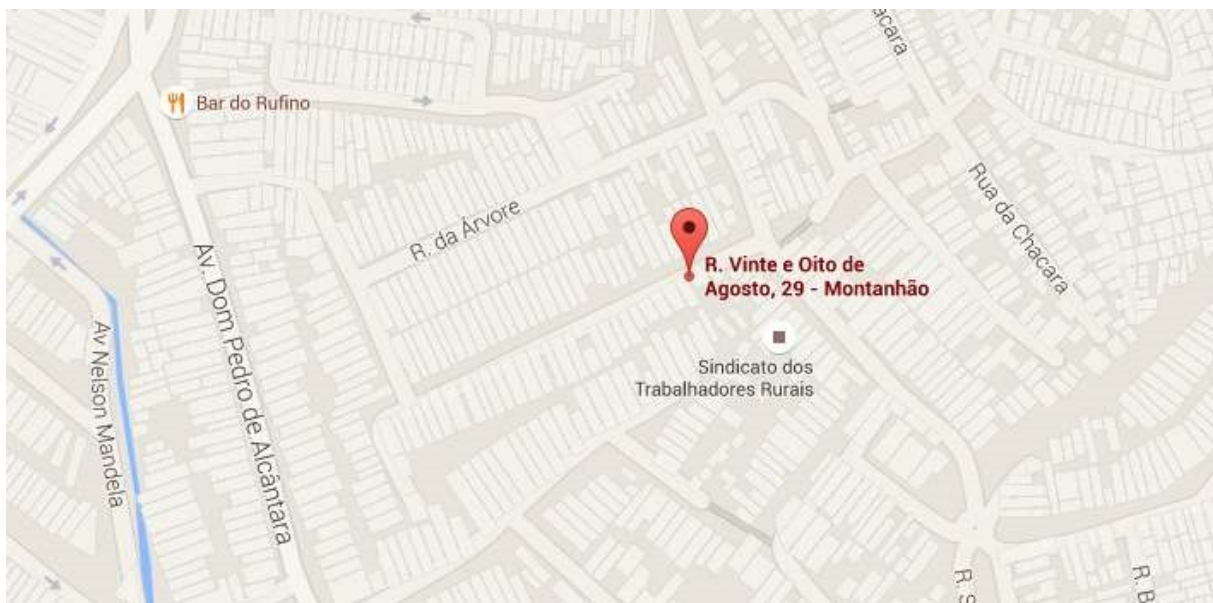
Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

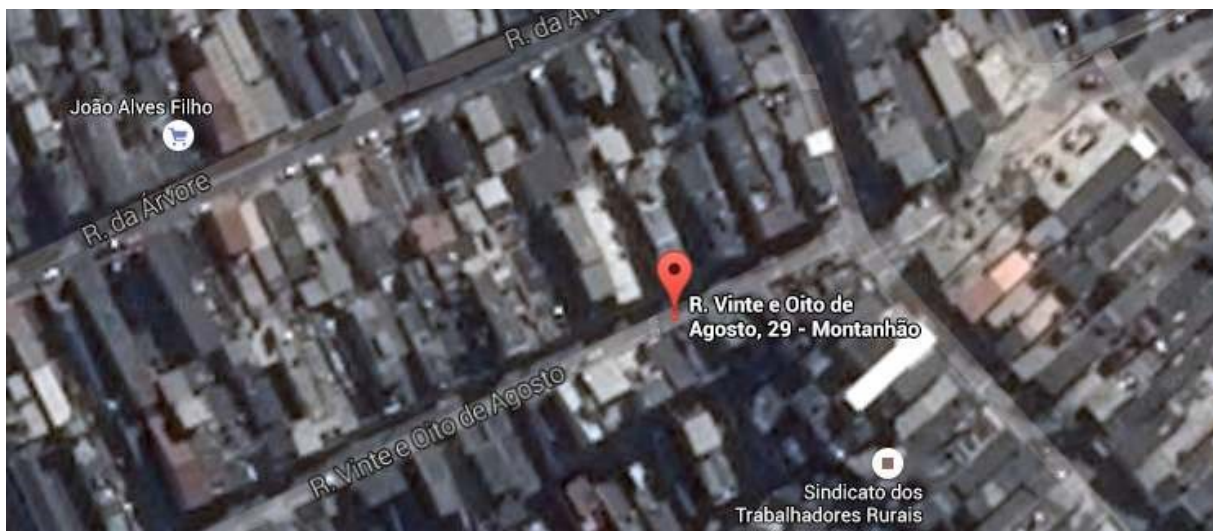
### 2.1 Região

Trata-se de uma região de uso residencial popular, com presença casas em sua maioria para locação, estando inseridas em lotes com diversas moradias. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.





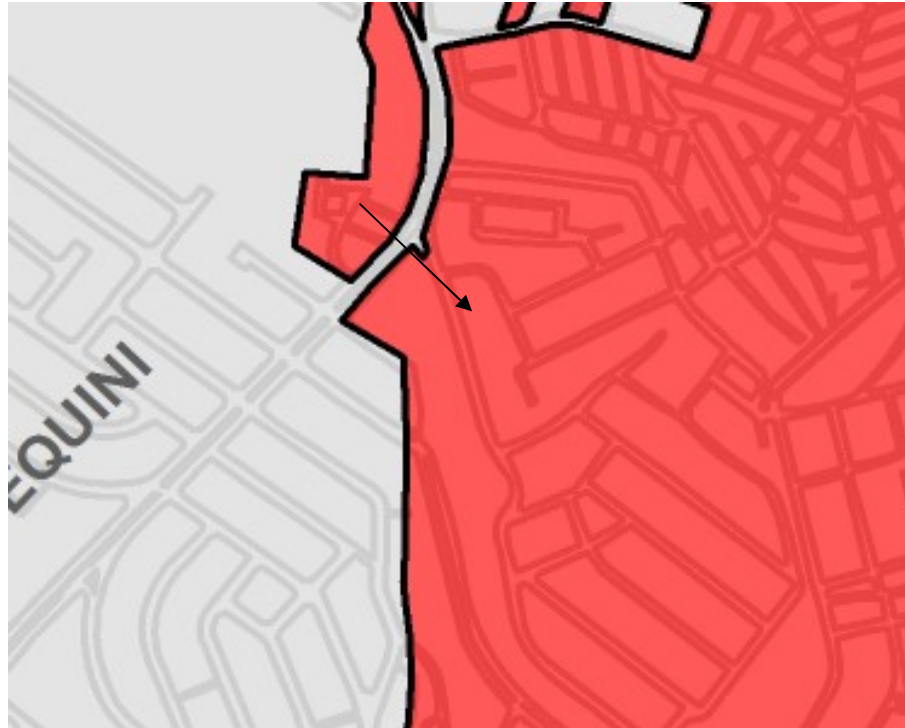
**Figura 1:** Croquis de Localização ( [Google](#) Maps).



**Figura 2:** Foto aérea da região (Google Maps).

Este documento foi protocolado em 22/09/2015 às 09:36, é cópia do original assinado digitalmente por MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1017826-91.2014.8.26.0564 e código AF4942.





**Figura 3:** Representação do Macrozoneamento da região

PRINCIPAIS ITENS	
□□□□□□ <i>Legislação</i>	Plano Diretor de São Bernardo do Campo
□□□□□□ <i>Zoneamento</i>	ZEIS - Zona Especial de Interesse Social 1



### 3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 14/05/2014 às 14 horas na presença da Sra. Clarice (Requerida).

Trata-se de um imóvel composto por 2 residências, sendo uma no piso térreo e superior (Casa 1), outra no piso inferior (Casa 2).

Casa 1: três dormitórios, cozinha, sala, garagem coberta e WC (125m<sup>2</sup>).

Casa 2: três cômodos e WC (40,5m<sup>2</sup>)

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como:

#### Casa 1

Classe residencial, grupo casa, padrão proletário máximo, estado de conservação necessitando de reparos importantes segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

#### Casa 2

Classe residencial, grupo casa, padrão proletário, estado de conservação necessitando de reparos importantes segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.



### 3.1 Documentação Fotográfica



**Foto 1:** Vista Frente Imóvel



**Foto 2:** Vista Lateral Imóvel





**Foto 3:** Vista Frente Imóvel



**Foto 4:** Piso térreo - Vista Garagem





**Foto 5:** Piso térreo - Vista Garagem



**Foto 6:** Piso térreo - Vista Garagem







**Foto 7:** Piso térreo - Vista Garagem



**Foto 8:** Piso térreo - Vista Entrada Imóvel





Foto 9: Piso térreo - Vista Sala



Foto 10: Piso térreo - Vista Sala





**Foto 11:** Piso térreo - Vista Entrada Cozinha



**Foto 12:** Piso térreo - Vista Cozinha





**Foto 13:** Piso térreo - Vista Cozinha



**Foto 14:** Piso térreo - Vista Dispensa

Este documento foi protocolado em 22/09/2015 às 09:36, é cópia do original assinado digitalmente por MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1017826-91.2014.8.26.0564 e código AF4942.





**Foto 15:** Piso térreo - Vista Cozinha



**Foto 16:** Vista Escada de acesso ao Piso Superior





**Foto 17:** Vista Escada de acesso ao Piso Superior



**Foto 18:** Vista Escada de acesso ao Piso Superior





**Foto 19:** Piso Superior - Vista WC



**Foto 20:** Piso Superior - Vista WC





**Foto 21:** Piso Superior - Vista Dormitório I



**Foto 22:** Piso Superior - Vista Dormitório I







**Foto 23:** Piso Superior - Vista Dormitório I



**Foto 24:** Piso Superior - Vista Corredor Dormitórios

Este documento foi protocolado em 22/09/2015 às 09:36, é cópia do original assinado digitalmente por MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1017826-91.2014.8.26.0564 e código AF4942.





**Foto 25:** Piso Superior - Vista Dormitório II



**Foto 26:** Piso Superior - Vista Dormitório II





**Foto 27:** Piso Superior - Vista Dormitório II



**Foto 28:** Piso Superior - Vista Dormitório III





**Foto 29:** Piso Superior - Vista Dormitório III



**Foto 30:** Piso Superior - Vista Varanda





**Foto 31:** Piso Superior - Vista Varanda Piso Superior



**Foto 32:** Piso Superior - Vista Escada Laje





**Foto 33:** Piso Superior - Vista Escada Laje



**Foto 34:** Vista Escada de acesso à laje de cobertura.





**Foto 35:** Vista Escada de acesso à laje de cobertura.



**Foto 36:** Vista Escada de acesso à laje de cobertura.





**Foto 37:** Vista Escada de acesso à laje de cobertura.



**Foto 38:** Vista Escada de acesso à laje de cobertura.







**Foto 39:** Vista Escada de acesso ao piso inferior.



**Foto 40:** Piso Inferior - Vista Corredor





**Foto 41:** Vista Escada de acesso à laje de cobertura.



**Foto 42:** Vista Cozinha Casa Inferior





**Foto 43:** Vista Sala/Quarto Casa Inferior



**Foto 44:** Vista Sala/Quarto Casa Inferior

Este documento foi protocolado em 22/09/2015 às 09:36, é cópia do original assinado digitalmente por MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1017826-91.2014.8.26.0564 e código AF4942.





**Foto 45:** Vista Sala/Quarto Casa Inferior



**Foto 46:** Vista Sala/Quarto Casa Inferior





Foto 47: Vista WC Casa Inferior



Foto 48: Vista WC Casa Inferior





**Foto 49:** Vista WC Casa Inferior



**Foto 50:** Vista Dormitório Casa Inferior

Este documento foi protocolado em 22/09/2015 às 09:36, é cópia do original assinado digitalmente por MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1017826-91.2014.8.26.0564 e código AF4942.





**Foto 51:** Vista Dormitório Casa Inferior



**Foto 52:** Vista Dormitório Casa Inferior





**Foto 53:** Vista Dormitório Casa Inferior (Dispensa)





## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação de venda do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores. O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

IF = de acordo com a localização do imóvel;

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel.

Para a obtenção do valor de locação, foi obtido na região imóveis similares e concluiu-se que os aluguéis fogem à regra habitual. Por se tratar de região de baixo padrão, os valores que refletem a realidade da região por moradia varia da seguinte forma:

residências de 1 cômodo e WC: R\$ 250,00;

residências de 2 cômodos e WC: R\$ 400,00;

residências de 3 cômodos e WC: R\$ 500,00.



## 4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

$V_b$  = valor das benfeitorias em R\$

$V_t$  = valor do terreno em R\$

$$\Rightarrow V_t = A_t \times q$$

Onde,

$A_t$  = área do terreno em  $m^2$

$q$  = valor unitário em  $R\$/m^2$

$$\Rightarrow V_b = A_c \times Fob \times IC \times R8N$$

Onde,

$A_c$  = área construída em  $m^2$

$R8N$  = R\$ 1.222,79/ $m^2$  (vide anexo)

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

$R$  = 20% (valor residual)

Obs.:  $K$  é obtida na Tabela da página 35 Do Estudo Edificação de Valores de Venda – editado em agosto de 2007.



### 4.3 Valor do Imóvel

#### 4.3.1 Valor de Venda

- Valor do terreno

$$Vt = At \times q \text{ (anexo)}$$

$$q = \text{R\$ } 1.135,93$$

$$Vt = 62,5\text{m}^2 \times \text{R\$ } 988,88/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vt = \text{R\$ } 61.805,08 \text{ (setembro/2015)}}$$

- Valor da benfeitoria

Casa 1

Idade = 18 anos

%vida Referencial = 30%

Ic = 0,576 (padrão proletário máximo)

$$Ac = 125,67\text{m}^2$$

Estado de conservação = g

$$K = 0,382$$

$$Fob = 0,2 + 0,382 * (1 - 0,2) = 0,510$$

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8N$$

$$Vb = 125\text{m}^2 \times 0,510 \times 0,576 \times \text{R\$ } 1.222,79/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vb = \text{R\$ } 44.900,85 \text{ (setembro/2015)}}$$



Casa 2

Idade = 18 anos

%vida Referencial = 30%

Ic = 0,492 (padrão proletário)

Ac = 40m<sup>2</sup>

Estado de conservação = g

Vb = Ac x Fob x IC x R8N

Vb = 40m<sup>2</sup> x 0,510 x 0,492 x R\$ 1.222,79/m<sup>2</sup>

**Vb = R\$ 12.276,81 (setembro/2015)**

- Valor do imóvel

$V_i = V_t + V_b$

$V_i = R\$ 61.805,08 + R\$ 44.900,85 + R\$ 12.276,81$

**Vi = R\$118.982,74** (Cento e dezoito mil novecentos e oitenta e dois Reais e setenta e quatro centavos) - Setembro/2015



#### 4.3.2 Valor de Locação

Casa 1:

residências de 3 cômodos e WC: R\$ 500,00

Casa 2:

residências de 5 cômodos e WC: R\$ 700,00

Valor Total de locação: R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos Reais)

Tendo em vista o estado de conservação do imóvel, há uma depreciação de 15% do valor:

$VL = R\$1.200,00 * 0,85 = R\$1.020,00$  (um mil e Vinte Reais)



## 5. CONCLUSÃO

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito Rua Vinte e Oito de Agosto, 29, Vila São Pedro, São Bernardo do Campo/SP é de **R\$118.982,74** (Cento e dezoito mil novecentos e oitenta e dois Reais e setenta e quatro centavos) - Setembro/2015

Segundo Norma Técnica IBAPE/SP item transcrito abaixo:

*“11.4 Apresentação do valor final do imóvel*

*É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”*

Portanto:

**V = R\$ 119.000,00 (cento dezenove mil Reais)  
- setembro/2015**

O valor de locação mais provável e atual do imóvel sito Rua Vinte e Oito de Agosto, 29, Vila São Pedro, São Bernardo do Campo/SP é de **R\$1.020,00** (Um mil e vinte Reais) - Setembro/2015.

**VL = R\$ 1.020,00 (cento dezenove mil Reais) -  
setembro/2015**

