

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

**RTE: Vicente Oliveira Miranda e outro**

**RDO.: Ângela Maria da Silva e outro**

**PROCESSO: 1067383-13.2016.8.26.0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado e compromissado com sua nomeação à folhas 279 dos Autos do processo acima referido, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

a - A juntada ao respectivo Laudo

b - A transferência do valor referente aos honorários periciais que se encontram depositados, cujos dados bancários a seguir são apresentados:

Salvador Bueno das Neves

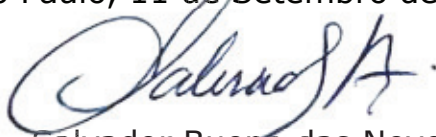
Banco Itaú 341 - Agência 0761 - Conta Corrente 10.490-0

CPF: 052 170 088-49

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 11 de Setembro de 2018.



Salvador Bueno das Neves

CREA 5062008324/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

**RTE: Vicente Oliveira Miranda e outro**

**RDO.: Ângela Maria da Silva e outro**

**PROCESSO: 1067383-13.2016.8.26.0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado e compromissado com sua nomeação à folhas 279 dos Autos do processo acima referido, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, contidas no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



## SUMÁRIO

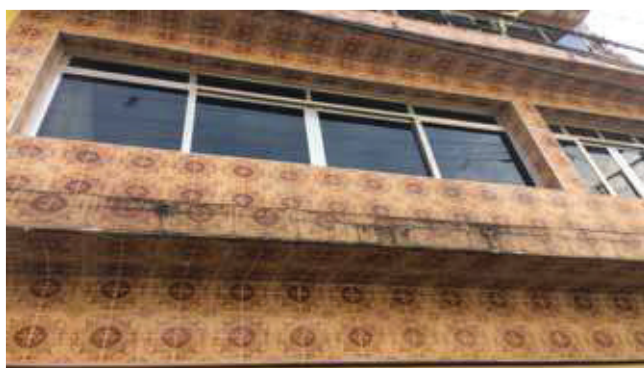
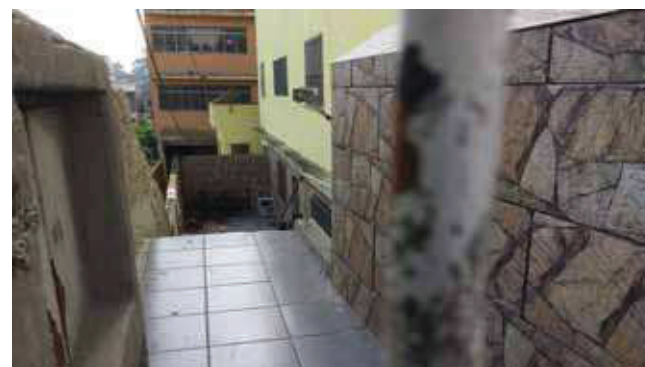
I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	04
IV – Pesquisa Imobiliária.....	05
V – Avaliação.....	09
VI – Conclusão.....	10
VII – Encerramento.....	10
<b>ANEXOS</b>	
I – Certidão Cadastral.....	12



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 16:43, sob o número WJMJ18412284518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1067383-13.2016.8.26.0100 e código 4EC8FB9.



## FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS



### III - VISTORIA

Em 22 de agosto do corrente ano, às 9:30h, este signatário dirigiu-se ao local do imóvel constante nos Autos, à Rua Medeiros Furtado, 561 - 567 onde após várias tentativas, foi recebido pelo Sr. Marco Aurélio Cunha – RG 31.213.564-4, morador, o qual negou-se a permitir que fosse realizada a vistoria no imóvel em tese.

Alegou que a proprietária estava em lugar incerto e não sabido e que não permitia a entrada para a devida vistoria. Em face disso, o imóvel foi devidamente analisado pelo seu aspecto externo, tendo em vista a Certidão Cadastral por onde há a informação das características dimensionais do terreno e o tamanho da construção, inclusive seu padrão construtivo, conforme a seguir descritos:

## i) Características do terreno

O terreno, objeto da matrícula nº 82.530 apresenta forte caimento para os fundos, contendo as seguintes dimensões: 10,00m de frente, 30m da frente aos fundos do lado direito, 27,18m da frente aos fundos do lado esquerdo e 10,97m nos fundos, encerrando uma área de 294,88 m<sup>2</sup>.

A Certidão Cadastral referente a esse imóvel, cujo nº é 116.175.0011-8, possui uma área com 300,00m<sup>2</sup>, cujo valor será utilizado para os cálculos na avaliação.

## ii) Características da construção

Sobre o terreno há uma construção residencial erigida sem recuo, contendo 500,00m<sup>2</sup> de área, conforme Certidão de Dados Cadastrais. A construção contém cinco pisos, conforme a seguir: o primeiro piso é térreo, contendo um subsolo. Os segundo e terceiro pisos são dependências residenciais e o último piso é em laje, parcialmente aberto.

O piso térreo e subsolo dessa construção abrangem toda a extensão do terreno. A frente do imóvel sugere entrada para veículos, contendo a porta social para acesso às demais dependências.

O acesso ao subsolo é através de escadas. Esse prédio foi construído em 1.984 e possui padrão construtivo classificado como " 1.2 - Grupo Casa" e 1.2.5 - Padrão simples. A idade da construção é de 34 anos, o estado de conservação é "necessitando de reparos" tabela "d", cujo valor do índice "k" = 0,4525.

## IV – Pesquisa Imobiliária

1 IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO		ZONA	SETOR	QUADRA
Rua Medeiros Furtado, 44 Vila Formosa São Paulo		1ª	116	166
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO
R\$ 700.000,00	2961.0201 - Sr. Juvenal		Casa 1.2.4	Médio - 1,386
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE
207,00 m <sup>2</sup>	207,00 m <sup>2</sup>	211,00 m <sup>2</sup>	5,00 m.	42,20 m.
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.
34 anos	"c"	1.361,56	0,5385	251
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO
5,00 m.	Pmi = 15,00m. Pma = 30m.	R\$ 210.000,00 arredond.		R\$ 490.000,00
FATORES				
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPosição
0,90	1,09	1,00	0,84	0,99
VALOR UNITÁRIO SANEADO		R\$ 1.894,50 m <sup>2</sup>		

2					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 753 Vila Formosa SP			1ª	116	172				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 340.000,00	2602.4000/31007800 - Sr. Facundo		Casa 1.2.4	Simples 1,056					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE					
164,00 m <sup>2</sup>	164,00 m <sup>2</sup>	197,00 m <sup>2</sup>	6,00 m.	32,83 m.					
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.					
35 anos	"e"	1.361,56	0,5552	251,00					
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00 m.	Pmi = 15,00m. Pma = 30m.	R\$ 131.000,00 arredondados		R\$ 209.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPosição					
0,90	1,08	1,00	0,96	1,00					
VALOR UNITÁRIO SANEADO			R\$ 989,96 m <sup>2</sup>						

3					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 188 – Vila Formosa			1ª	116	170				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 650.000,00	2606-4000 – Sr. Facundo		Casa 1.2.4	Médio – 1,386					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE					
115,00m <sup>2</sup>	115,00m <sup>2</sup>	126,00m <sup>2</sup>	5,44m.	23,16m.					
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.					
04 anos - Corrigido	"c"	1.361,56	0,9385	249,00					
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00 m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$204.000,00 (arredondados)		R\$ 446.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPosição					
0,90	0,97	1,00	1,00	1,00					
VALOR UNITÁRIO SANEADO			R\$ 1.295,48/m <sup>2</sup> .						

4					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 183 – Vila Formosa			1ª	116	171				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 1.100.000,00	2253.8000 – Srª Sonia		Casa 1.2.4	Superior – 1,776					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE					
337,00m <sup>2</sup>	337,00m <sup>2</sup>	250,00m <sup>2</sup>	10,30m.	24,27m.					
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.					
14 anos	"c"	R\$ 1.361,56	0,8555	257,00					
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$697.000,00 arredondados		R\$ 433.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPosição					
0,90	1,09	1,00	0,84	0,99					
VALOR UNITÁRIO SANEADO			R\$ 1.412,96/m <sup>2</sup>						

## Eng. Salvador Bueno das Neves

5					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Medeiros Furtado, 94 – Vila Formosa			1ª	116	174				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 405.000,00	2606-4000 – Sr. Facundo		Casa 1.2.4	Superior = 1,776					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE					
89,00m <sup>2</sup>	89,00m <sup>2</sup>	60,00m <sup>2</sup>	3,95m	15,19m.					
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.					
38 anos (Refor. 5 anos)	"c"	1.361,56	0,9464	249,00					
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$204.000,00 (arredondados)		R\$ 201.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPOSIÇÃO					
0,90	0,86	0,79	1,00	0,96					
VALOR UNITÁRIO SANEADO R\$ 1.966,46 m <sup>2</sup>									

6					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Lábrea, 88 – Vila Formosa			1ª	116	174				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 500.000,00	2671-2727 – Sr. Valdir		Casa 1,2,4	Fino - 2,436					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE					
89,00m <sup>2</sup>	89,00m <sup>2</sup>	93,00m <sup>2</sup>	5,55m.	16,76m.					
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.					
48 anos (Ref. 5 anos)	"c"	1.361,56	0,9464	249,00					
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$279.000,00 (arredondados)		R\$ 221.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPOSIÇÃO					
0,90	0,86	1,00	1,00	1,00					
VALOR UNITÁRIO SANEADO R\$ 1.839,29 m <sup>2</sup>									

7					IMÓVEL PESQUISADO				
ENDEREÇO			ZONA	SETOR	QUADRA				
Rua Lábrea, 61 – Vila Formosa			1ª	116	170				
VALOR DE VENDA	CONTATO		IMÓVEL TIPO	PADRÃO					
R\$ 620.000,00	2671-2727 – Sr. Valdir		Casa 1.2.4	Médio – 1,386					
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA EQUIVALENTE	ÁREA DO TERRENO	FRENTE	PROFUNDIDADE					
141,00m <sup>2</sup>	141,00m <sup>2</sup>	228,00m <sup>2</sup>	8,00m.	28,50m.					
IDADE DA CONSTR.	EST. DE CONSERV.	CUB	FOC	IND. FISC.					
51anos (ref. 15 anos)	"c"	1.361,56	0,8225	257,00					
FRENTE DE REFER.	PROF. EQUIV.	VR. CONSTRUÇÃO		VR. TERRENO					
5,00m.	Pmi = 15,00m Pma = 30m	R\$ 219.000,00 arredondados		R\$ 401.000,00					
FATORES									
OFERTA	ÁREA	FRENTE	PROF	TRANSPOSIÇÃO					
0,90	0,98	1,00	1,00	0,96					
VALOR UNITÁRIO SANEADO R\$ 1.489,19/ m <sup>2</sup>									



VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS PESQUISADOS						
1	2	3	4	5	6	7
1.894,50	989,96	3.090,14	1.412,96	1.966,46	1.839,29	1.489,19
Somatória <sub>1</sub> = 12.682,50			Média aritmética <sub>1</sub> = 1.811,79			
Somatória <sub>2</sub> = 6.635,94			Média aritmética <sub>2</sub> = 1.658,99			
<b>Média = 1.658,99</b>						

Valor unitário saneado e homogeneizado "Vsh" = R\$1.658,99

Nº	X <sub>1</sub>	X-X <sub>1</sub>	(X-X <sub>1</sub> ) <sup>2</sup>
1	1.894,50	-235,51	55.464,96
2	1.412,96	246,03	60.530,76
3	1.839,29	-180,30	32.508,09
4	1.489,19	169,00	28.561,00
X=Média=1.658,99		Somatória de (X-X <sub>1</sub> ) <sup>2</sup> =177.064,81	

**Desvio Padrão "dp"**

dp = 210,40

S = 230,37

t<sub>90,3</sub> = 1,638 para 80% de significância (student)

**Coefficiente de variação "Cv"**

Cv = 0,139

**Limite do intervalo de confiança (80%) "Lc"**

Lc = 1.658,99 +/- 230,37

Lc1 = 1.658,99 + 230,37 = 1.889,36

Lc2 = 1.658,99 - 230,37 = 1.428,62

**Índice de confiança "Ic" - Ic = 27,8%**

**Grau de precisão III - Nível de confiança = 80%**

#### **IV – AVALIAÇÃO**

A avaliação será feita conforme recomenda a Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados foram saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

#### **Valor do imóvel "Vi"**

$V_i = V_t + V_c$ , onde  $V_t$  é o valor do terreno,  $V_c$  é o valor da construção.

#### **Valor do terreno "Vt"**

$V_t = A \times V_{ut} \times I_{vt}$ , onde  $A$  é a área do terreno, conforme Certidão Cadastral do Imóvel, (PMSP) = 300,00m<sup>2</sup>,  $V_{ut}$  é o valor unitário do terreno = R\$1.658,99 e  $I_{vt}$  é o índice de variação topográfica por ser caído para o fundo de 10 a 20% = 0,80. Portanto,

$V_t = 300 \times 1658,99 \times 0,80 = 398.157,60$       **Valor do terreno = R\$ 398.157,60**

#### **Valor da construção "Vc"**

$V_c = A \times V_u \times F_{oc}$ , onde  $A$  é a área da construção,  $V_u$  é o valor unitário e  $F_{oc}$  é o fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação.

$A = 500m^2$

$V_u = CUB \times F_{pc} \times F_{oc}$ , onde,  $CUB$  é o Custo Unitário Básico SINDUSCON para o mês de julho = 1.361,56/m<sup>2</sup>,  $F_{pc}$  é o fator de padrão construtivo = 1,056 e  $F_{oc} = 0,20 + k \cdot (1 - 0,20)$ , onde  $k = 0,4525$

$F_{oc} = 0,562$

$V_u = 1.361,56 \times 1,056 = 1.437,80$

$V_c = 500 \times 1.437,80 \times 0,562 = 404.021,80$

#### **Valor do imóvel "Vi"**

$V_i = V_t + V_c$

$V_i = 398.157,60 + 404.021,80 = 802.179,40$

**Valor do imóvel - R\$ 802.179,40**

**Valor de 50% referente ao quinhão do espólio = R\$ 401.089,70**

**VI – CONCLUSÃO**

Tendo em vista os cálculos apresentados nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor correspondente a metade ideal, objeto da presente Ação é:

**R\$ 401.000,00**

(Quatrocentos e um mil reais)

Valor em números redondos

Setembro 2018

E o valor de venda do Imóvel é:

**R\$ 802.000,00**

(Oitocentos e dois mil reais)

Valor em números redondos

Setembro 2018

**VI – ENCERRAMENTO**

Consta o presente laudo de 12 folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive os Anexos.

São Paulo, 11 de Setembro de 2018.



Salvador Bueno das Neves

CREA 5062008324

Perito Judicial


Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

## ANEXOS

### I – Certidões Cadastrais



## I - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 116.175.0011-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R MEDEIROS FURTADO, 561 - 567 CEP 03365-110 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R MEDEIROS FURTADO, 561 - 567 CEP 03365-110			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 032.155.818-92                      LUIZ AMERICO PINTO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	500	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	674,00		
- da construção:	1.278,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	202.200,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	408.960,00		
Base de cálculo do IPTU:	611.160,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2018, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	11/09/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.001915921-2		
<b>Solicitante:</b>	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		