

326
97

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SÃO PAULO

AUTOS Nº 003.10.020693-2
(ALIENAÇÃO JUDICIAL)

S.P. 27.11.2013

2011/12

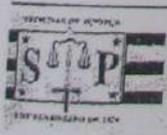
Marco Aurélio Pellegrini
Juiz de Direito

Luciana Ferraiuolo Nastromagario, infra-
assinada, Arquiteta, Cau A8306-7, Perita, Pós
Graduada em Avaliação de Imóveis e Patologia em
Edificações, nomeada por Vossa Excelência nos
autos da ação ALIENAÇÃO JUDICIAL, cujo
Requerente é JOSÉ CARLOS TEIXEIRA e
Requerido, VERA LÚCIA CAMPOS, após
exame dos autos e realizadas as diligências
necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar
a Vossa Excelência, o seguinte;

LAUDO JUDICIAL

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

16/11/2015



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

324
97

224
6

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau AS603-7

I. HISTÓRICO

1.1. JOSÉ CARLOS TEIXEIRA, moveu, em face de VERA LÚCIA CAMPOS, uma ação de ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM, COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, pelo fato de ter sido casado com a requerida durante 16 anos, tendo sido decretada a separação litigiosa do casal em 12/04/06, sendo a mesma convertida em Divórcio em 20/02/09.

1.2. Por força da R. Sentença de Separação Litigiosa, foi determinada a partilha dos bens do casal na proporção de 50% para cada cônjuge.

1.3. Destarte, esta Perita foi nomeada por este Douto Juízo para AVALIAR 02 (dois) imóveis, para o fim de fazer a divisão Judicial entre as partes litigantes.

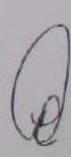
2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.1. Os imóveis, objetos da avaliação, são:

I - uma casa com três pavimentos;

II - um prédio com quatro pavimentos.

2.2. Destarte, esta Perita apresenta as avaliações dos (02) dois imóveis elencados acima:



E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

2

16/11/2015



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

328
09
330
3
LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau AB603-7

I - uma casa com três pavimentos

3. VISTORIA

a. Localização :

3.1. A residência, primeiro objeto de avaliação do presente Laudo, está situada na Travessa Virgílio Lazari nº 02 - Americanópolis - São Paulo - SP, com Matrícula nº 58.968, junto ao 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, descrito da seguinte forma: um imóvel situado à travessa Vila Marcos, designada pela letra "D" da Vila Marcos, na Vila Santa Margarida, bairro do Cupecê, antigo Sítio João Bento, no 42º Subdistrito - Jabaquara.

3.2. O terreno da residência avalianda tem a forma de um retângulo, com frente de 9,00 m, com igual metragem nos fundos, onde divisa com terrenos de Francisco Barone, por 16,00 m da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando para quem olha da travessa, no lado direito, com o lote "E" e, no lado esquerdo, com o lote "C", ambos do mesmo loteamento, encerrando, assim, a área total de 144,00 m², localizado a 32,00 m da esquina da Travessa Vila Marcos com a rua Rolando Curti, no lado esquerdo de quem, partindo deste, segue por aquela em direção ao terreno.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

3



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

330
272

U

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

3.3. Sua posição corresponde à Quadra 268 do Setor Fiscal 172 dos Mapas Fiscais do Município e, conforme a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, apresenta Índice Fiscal correspondente a 161,00 para 2013.

3.4. O terreno, onde situa-se a residência, objeto deste Laudo, é seco. Posiciona-se no meio da mencionada rua e acima do nível da mesma. Sua topografia apresenta-se em plana.

3.5. De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Lei do Zoneamento), pertence a zona de uso classificada como ZMp, conforme a Lei 7805, art.19; Decreto 11106, art.26 e Res. CNLU/073/95.

b. Características da região e melhoramentos públicos:

3.6. Faz parte da região sul, sendo ocupada por residências, térreas e assobradadas, alguns edifícios de apartamentos residenciais e estabelecimentos comerciais, com densidade demográfica média e características construtivas médio-inferiores. Existe, na região, a presença de uma “comunidade” de baixa renda e com situação habitacional precária, apresentando um alto índice de criminalidade.

3.7. A acessibilidade ao local é boa, tanto através de transporte individual como por transporte coletivo.

E mail: panastro@terra.com.br – cel: (011) 99935-6006.

5



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

331
OT

273

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cas A8603-7

3.8. O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, como iluminação pública, redes de água, pluvial, esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação e serviço de coleta de lixo.

3.9. Na região região encontra-se moradores de baixa renda, em sua maioria e **infra-estrutura em desenvolvimento**, apresentando, ainda, nos arredores, problemas de falta de esgoto e policiamento. Encontra-se, nas imediações, comércio diversificado, escolas, serviço postal, igreja, e posto de saúde.

c. Benfeitoras:

3.10. Existe, no mencionado terreno, uma casa com área construída de 432,00 m².

3.11. Citada residência apresenta-se com 03 pavimentos, sem recuo na frente, nos lados e nos fundos. Pertence ao tipo construtivo CASA PADRÃO MEDIO, segundo o estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeados pelo Provimento n. 02/86 " EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002 ".

3.12. O referido imóvel apresenta **idade aparente** de 15 anos.

Q

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.



332
91

34
C

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau AB603-7

3.13. A fachada externa da residência avalianda apresenta-se, no piso térreo, com um portão de ferro sustentado por pilares revestidos de pedra do tipo mineira e, nos pisos superiores, revestida de tijolos à vista, com o frontão das portas e projeção da laje revestidos de massa e pintura à látex pva.

3.14. Internamente, o imóvel avaliando apresenta-se composto de:

TÉRREO

Garagem, sala, lavabo, copa/cozinha, área de serviço com churrasqueira;

PRIMEIRO PAVIMENTO

Suítes (03), suíte de empregado (01);

SEGUNDO PAVIMENTO

Salão

3.15. Destarte, esta signatária passa a descrever o acabamento interno dos cômodos relacionados no ítem anterior:

TÉRREO

GARAGEM: piso cerâmico, paredes em alvenaria revestidas com tijolo à vista, portão de ferro, janela que avista a sala de madeira, teto de laje;

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

7



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

333
9

235
C

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

SALA : piso cerâmico, paredes em alvenaria coberta com massa e pintura à base de látex pva, janela de madeira e teto de laje;

LAVABO: piso cerâmico e paredes revestidas de azulejos decorados até o teto, janela basculante de madeira e teto de laje;

COPA/COZINHA: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos decorados até o teto de laje e janela com esquadrias de madeira;

ÁREA SERVIÇO C/ CHURRASQUEIRA: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos decorados até o teto de laje;

PRIMEIRO PAVIMENTO

QUARTOS DAS SUÍTES (03): piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, armário embutido. Teto de laje e janela com caixilhos de madeira.

BANHEIROS DAS SUÍTES (03): piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de madeira;

QUARTO DE SERVIÇO: piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva. Teto de laje e janela com caixilhos de madeira.

BANHEIRO DE SERVIÇO: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje;

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

8

16/11/2015



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SEGUNDO PAVIMENTO

SALÃO : piso revestido de pedra do tipo ardósia, paredes em alvenaria cobertas com massa e pintura à base de látex pva, janelas de ferro e teto dotado de telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica;

4. AVALIAÇÃO

4.1. Para a avaliação do imóvel em pauta, as Normas Brasileiras recomendam a utilização de dois métodos consagrados:

- **Método da Renda**, que estima o valor do imóvel, que constitui o chamado "Capital-Imóvel", a ser remunerado segundo uma taxa de renda líquida, compatível com as condições do mesmo e da região geo-econômica em que se encontra;
- **Método Comparativo**, que define o valor do imóvel avaliando por meio de comparação direta com outros imóveis de situação e características semelhantes.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

9



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

335
91

332

3

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

5. MÉTODO UTILIZADO

5.1. Para fixação do valor do imóvel avaliando, esta Perita valeu-se apenas do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda.

5.2. Entre os métodos de avaliação de imóveis, o «**COMPARATIVO**» é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. A **NORMA NBR 5676** da ABTN, assim definida, é aquela em que o valor do imóvel ou de suas partes **CONSTITUTIVAS** é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

5.3. Na realidade, qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo **direto utilizado**, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

5.4. Os elementos de referência serão homogeneizados ao imóvel avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o padrão construtivo.

@

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

10



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

336
91

277
3

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cui A8603-7

5.5. A maioria dos imóveis pesquisados, localizam-se no mesmo setor do avaliando. Nenhum está em região ou em condições diversas das em questão; no entanto, o fator índice fiscal supre as diferenças que possam ocorrer entre os elementos, como poderemos ver a seguir.

a. Valor do Terreno:

Homogeneização de Valores

5.6. Para a avaliação do **terreno** onde situa-se a residência em pauta, toda a pesquisa foi elaborada conforme os ditames preconizados pela **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS/2002**, em vigor, com o fito de se apurar o **VALOR UNITÁRIO BÁSICO**.

5.7. Assim, foram tratados elementos localizados na mesma região, ou no setor fiscal onde se situa o imóvel objeto da avaliação, ou ainda, em setores próximos, desde que mantidas as mesmas características geo-econômicas daquele avaliando.

5.8. Isto posto, foram tratados os elementos coletados em pesquisa própria, obtendo-se o **valor unitário por m²** de terreno que, aplicado a área do terreno avaliando, devidamente homogeneizado, conforme Norma, com relação à frente e profundidade padrão, resultará no seu valor total.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

11



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

332
279

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

Desta forma, teremos:

$$Vt = q \times [A \times (Fp / Fr)^{0,25} \times (Pe / Pmin.)^{0,50} \times B \times C] =$$

onde:

Vt = VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIANDO

q = VALOR UNITÁRIO POR m2 DO TERRENO

A = ÁREA TOTAL DO TERRENO AVALIANDO

Fp = FRENTE PROJETADA DO TERRENO

Fr = FRENTE DE REFERENCIA

Pe = PROFUNDIDADE EQUIVALENTE

Pmin. = PROFUNDIDADE MÍNIMA REFERÊNCIA

B = FATOR TRANSPOSIÇÃO

C = FATOR DE ELASTICIDADE

ÁREA TOTAL

Considerou-se, na avaliação, a área total dos elementos pesquisados.

TRANSPOSIÇÃO

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última **Planta Genérica de Valores** publicada pela Municipalidade.

FATOR DE ELASTICIDADE

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

12

16/11/2015



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

338
9.

240
3

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado **FATOR DE ELASTICIDADE**, de 10%, compensando-se, dessa forma, a superestimativa natural ($F_e = 0,9$).

Logo:

Valor do Terreno:

VT = R\$ 155.057,89

(vide cálculos no anexo IV)

b. Valor da Construção :

5.9 - O valor da construção foi obtido através da fórmula:

$$VC = A \times 1,156 \times H82QN \times Kd \times B$$

onde

A = ÁREA DA CONSTRUÇÃO

1,156 x H82QN = VALOR UNITÁRIO DO M2 DE RESIDÊNCIAS PADRÃO MÉDIO

Kd = FATOR IDADE

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente pela fórmula :

$$Kd = (1 - r) n, \text{ onde:}$$

Idade aparente do avaliando (n) = 15 anos.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

13



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

339
9

246
3

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Caso AS603-7

Razão de Depreciação (r) = 18,10% a.a.

A unidade possui idade aparente aproximada de 15 anos e, de acordo com o DIMINISHING BALANCE METHOD, através da fórmula $Kd = (1-r)^n$, onde "Kd" é o coeficiente de depreciação, "n" é a idade da construção e "r" é a razão de depreciação obtida pela tabela de coeficientes de depreciação do IBAPE que, neste caso, é igual a = 18,10% a.a. A depreciação é obtida por uma expressão semelhante à de avaliação de juros invertidos.

B = FATOR DE ELASTICIDADE (vide avaliação terreno)

Logo:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

VC = R\$ 215.060,23

c. Valor Total do Imóvel :

$$VI = VT + VC$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 370.118,12

em números redondos

VI = R\$ 370.000,00

(Trezentos e setenta mil reais)

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

14



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

340
9

242
B

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

II - um prédio com quatro pavimentos

6. VISTORIA

a. Localização :

6.1. O **prédio**, segundo objeto de avaliação do presente Laudo, está situado na **Rua Rolando Curti nº 469 - Americanópolis - São Paulo - SP**, com Matrícula nº 48.884, junto ao 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, descrito da seguinte forma: um imóvel situado à Rua Rolando Curti nº 14, na Vila Santa Margarida, bairro do Cupecê, no 42º Subdistrito - Jabaquara, antes 29º Subdistrito - Santo Amaro.

6.2. O **terreno do prédio avaliando** tem a forma de um retângulo, com **frente de 8,00 m**, com igual metragem nos fundos, por **24,70 m da frente aos fundos**, em ambos os lados, encerrando a **área total de 197,80 m²**. Confronta de ambos os lados e pelos fundos com Luiz de Godoy.

6.3. Sua posição corresponde à **Quadra 268** do **Setor Fiscal 172** dos Mapas Fiscais do Município e, conforme a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, apresenta **Índice Fiscal** correspondente a **180,00 para 2013**.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

15



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

6.4. O terreno, onde situa-se o prédio, objeto deste Laudo, é seco. Posiciona-se no meio da mencionada rua e no nível da mesma. Sua topografia apresenta-se em plana.

6.5. De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Lei do Zoneamento), pertence a zona de uso classificada como ZMp, conforme a Lei 7805, art.19; Decreto 11106, art.26 e Res. CNLU/073/95.

b. Características da região e melhoramentos públicos:

6.6. Faz parte da **região sul**, sendo ocupada por residências, térreas e assobradadas, alguns edifícios de apartamentos residenciais e estabelecimentos comerciais, com densidade demográfica média e características construtivas médio-inferiores. Existe, na região, a presença de uma "comunidade" de baixa renda e com situação habitacional precária, apresentando um alto índice de criminalidade.

6.7. A **acessibilidade** ao local é boa, tanto através de transporte individual como por transporte coletivo.

6.8. O local é **dotado de todos os melhoramentos públicos usuais**, como iluminação pública, redes de água, pluvial, esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação e serviço de coleta de lixo.

16/11/2015



6.9. Na região região encontra-se moradores de baixa renda, em sua maioria e **infra-estrutura em desenvolvimento**, apresentando, ainda, nos arredores, problemas de falta de esgôto e policiamento. Encontra-se, nas imediações, comércio diversificado, escolas, serviço postal, igreja, e posto de saúde.

c. Benfeitoras:

6.10. Existe, no mencionado terreno, um **prédio com área construída de 791,20 m2**.

6.11. Citado **prédio** apresenta-se com 04 pavimentos, com recuo do lado esquerdo de quem da rua avista o dito imóvel. Não possui recuo na frente, nem do lado direito, nem nos fundos. Pertence ao tipo construtivo **PADRÃO MÉDIO**, segundo o estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeados pelo Provimento n. 02/86 "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002".

6.12. O referido imóvel apresenta **idade aparente de 18 anos**.

6.13. A **fachada externa do prédio** avaliando apresenta-se, no piso térreo, com os pilares revestidos de cerâmica e, nos pisos superiores, com alvenaria sem revestimento (com marcas de cerâmicas retiradas), dotada de janelas de ferro.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

6.14. Internamente (vide planta anexo VI), o imóvel avaliando apresenta-se composto de:

TÉRREO

Loja e entrada p/ apartamento;

PRIMEIRO PAVIMENTO (03 apartamentos)

Corredor

Apartamento (01): sala, quarto, cozinha, depósito e wc;

Apartamentos (02): sala, 02 quartos, cozinha, depósito e wc;

SEGUNDO PAVIMENTO (03 apartamentos)

Corredor

Apartamento (01): sala, quarto, cozinha, depósito e wc;

Apartamentos (02): sala, 02 quartos, cozinha, depósito e wc;

TERCEIRO PAVIMENTO

Salão

6.15. Destarte, esta signatária passa a descrever o acabamento interno dos cômodos relacionados no item anterior:



E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.



245
29

247
8

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

TÉRREO

LOJA: piso revestido com granilite, paredes em alvenaria revestidas com massa e pintura à látex pva, pé direito com aproximadamente 5,00m, teto de laje sobre vigas de concreto, sem forro;

ENTRADA P/ APTOS: acesso lateral à loja, dotado de uma escada com piso revestido com granilite, paredes em alvenaria revestidas com massa e pintura à látex pva, teto de laje;

PRIMEIRO PAVIMENTO

CORREDOR: no primeiro pavimento, encontra-se um corredor com piso cerâmico, paredes em alvenaria e pintura à látex pva, janelas de ferro e teto de laje, que acessa três (03) apartamentos;

APARTAMENTO (01): o primeiro apartamento, é dotado de apenas 01 (hum quarto), diferenciando-se dos outros dois, também localizados neste pavimento, por serem dotados de 02 quartos. Com relação aos acabamentos, não se diferenciam. Todos os apartamentos deste andar (03), e também os do segundo pavimento (03), no total de 06, são iguais e não possuem nenhuma peça nos banheiros, nem pia, nem bancada, nas cozinhas. Encontram-se, hoje, ocupados como depósito de gaiolas e outros materiais do tipo. Porém, apresentam-se em bom estado, com cerâmica bem colocada, paredes bem acabadas e em bom estado de conservação, apenas,

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

20



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

346
248
CP

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

para serem habitados, após a colocação das devidas peças, se faz necessário uma boa limpeza e uma pintura;

sala: piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

quarto (1): piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

depósito: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

wc: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

APARTAMENTOS (02): como já mencionado acima, esses dois apartamentos localizados no primeiro pavimento, são dotados de dois (02) quartos;

sala: piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

21



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

347
29.

349
3

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

quartos (2): piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

depósito: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

wc: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

SEGUNDO PAVIMENTO

O segundo pavimento é igual ao primeiro pavimento: dotado de três (03) apartamentos, sendo o da frente composto por sala, 01 quarto, cozinha, wc e depósito e os dois (02) apartamentos restantes, localizados no meio e fundos do imóvel, são dotados de sala, 02 quartos, cozinha, wc e depósito.

CORREDOR: no segundo pavimento, também encontra-se um corredor com piso cerâmico, paredes em alvenaria e pintura à látex pva, janelas de ferro e teto de laje, que acessa três (03) apartamentos;

APARTAMENTO (01): o primeiro apartamento, é dotado de apenas 01 (hum quarto), diferenciando-se dos outros dois, também localizados neste pavimento, por serem dotados de 02 quartos. Com relação aos acabamentos, todos os apartamentos (03) deste segundo andar, não se diferenciam, são

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

22



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

348
9

(50)
(1)

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau AS603-7

iguais. O apartamento 01 deste andar, não possui nenhuma peça nos banheiros, nem pia, nem bancada, nas cozinhas.

Encontra-se, hoje, ocupado como depósito de gaiolas e outros materiais do tipo.

sala: piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

quarto (1): piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

depósito: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

wc: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

APARTAMENTOS (02): como já mencionado acima, esses dois apartamentos localizados no segundo pavimento, são dotados de dois (02) quartos cada um. Porém, aqui, por conveniência do Autor, esses dois apartamentos foram unificados pois, atualmente, serve de moradia para sua família. Mas, mesmo unificados, não perderam suas identidades, podendo ser individualizados com a reconstrução de uma parede na sala.

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

23



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

349
9

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cno A8603-7

251
9

sala: piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

quartos (2): piso cerâmico, paredes de alvenaria com massa e pintura à látex pva, teto de laje e janela com caixilhos de ferro.

cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

depósito: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

wc: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje e janela com esquadrias de ferro;

TERCEIRO PAVIMENTO

SALÃO : piso cerâmico, paredes em alvenaria cobertas com massa e pintura à base de látex pva, janelas de ferro e teto dotado de telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica;

7. AVALIAÇÃO

7.1. Para a avaliação do imóvel em pauta, as Normas Brasileiras recomendam a utilização de dois métodos consagrados:

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

16/11/2015



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

- **Método da Renda**, que estima o valor do imóvel, que constitui o chamado "Capital-Imóvel", a ser remunerado segundo uma taxa de renda líquida, compatível com as condições do mesmo e da região geo-econômica em que se encontra;

- **Método Comparativo**, que define o valor do imóvel avaliando por meio de comparação direta com outros imóveis de situação e características semelhantes.

8. MÉTODO UTILIZADO

8.1. Para fixação do valor do imóvel avaliando, esta Perita valeu-se apenas do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda (vide itens 5.2 a 5.5)

a. Valor do Terreno:

Homogeneização de Valores

8.2. Para a avaliação do terreno onde situa-se a residência em pauta, toda a pesquisa foi elaborada conforme os ditames preconizados pela **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

25



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

URBANOS/2002, em vigor, com o fito de se apurar o VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

8.3. Assim, foram tratados elementos localizados na mesma região, ou no setor fiscal onde se situa o imóvel objeto da avaliação, ou ainda, em setores próximos, desde que mantidas as mesmas características geo-econômicas daquele avaliando.

8.4. Isto posto, foram tratados os elementos coletados em pesquisa própria, obtendo-se o valor unitário por m2 de terreno que, aplicado a área do terreno avaliando, devidamente homogeneizado, conforme Norma, com relação à frente e profundidade padrão, resultará no seu valor total.

Desta forma, teremos:

$$V_t = q \times [A \times (F_p / F_r)^{0,25} \times (P_e / P_{min.})^{0,50} \times B \times C] =$$

onde:

V_t = VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIANDO

q = VALOR UNITÁRIO POR m2 DO TERRENO

A = ÁREA TOTAL DO TERRENO AVALIANDO

F_p = FRENTE PROJETADA DO TERRENO

F_r = FRENTE DE REFERENCIA

P_e = PROFUNDIDADE EQUIVALENTE

$P_{min.}$ = PROFUNDIDADE MÍNIMA REFERÊNCIA

B = FATOR TRANSPOSIÇÃO

C = FATOR DE ELASTICIDADE

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

26

16/11/2015

352
97

294
B

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cas A8603-7

ÁREA TOTAL

Considerou-se, na avaliação, a área total dos elementos pesquisados.

TRANSPOSIÇÃO

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última **Planta Genérica de Valores** publicada pela Municipalidade.

FATOR DE ELASTICIDADE

Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado **FATOR DE ELASTICIDADE**, de 10%, compensando-se, dessa forma, a superestimativa natural ($F_e = 0,9$).

Logo:

Valor do Terreno:

VT = R\$ 286.989,03

(vide cálculos no anexo V)

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

27



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015

b. Valor da Construção :

fórmula:

8.5 - O valor da construção foi obtido através da

$$VC = A \times 1,156 \times H82QN \times Kd \times B$$

onde :

A = ÁREA DA CONSTRUÇÃO

1,156 x H82QN = VALOR UNITÁRIO DO M2
DE RESIDÊNCIAS PADRÃO MÉDIO

Kd = FATOR IDADE

Considera a valia inversamente proporcional à
idade aparente pela fórmula :

$$Kd = (1 - r) n, \text{ onde:}$$

Idade aparente do avaliando (n) = 18 anos.

Razão de Depreciação (r) = 18,10% a.a.

A unidade possui idade aparente aproximada de 15 anos e, de acordo com o DIMINISHING BALANCE METHOD, através da fórmula $Kd = (1 - r) n$, onde "Kd" é o coeficiente de depreciação, "n" é a idade da construção e "r" é a razão de depreciação obtida pela tabela de coeficientes de depreciação do IBAPE que, neste caso, é igual a = 18,10% a.a. A depreciação é obtida por uma expressão semelhante à de avaliação de juros invertidos.

B = FATOR DE ELASTICIDADE (vide avaliação

terreno)

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

28

16/11/2015



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

354
97
256
J

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta Cau A8603-7

Logo:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

VC = R\$ 412.987,57

b. **Valor Total do Imóvel :**

$VI = VT + VC$

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 699.976,60

em números redondos

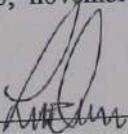
VI = R\$ 700.000,00

(Setecentos mil reais)

9. ENCERRAMENTO

9.1. Dada por encerrada a missão, apresento o laudo em 29 (vinte e nove) folhas, mais seis (06) anexos, impressos e numerados ao centro, todos rubricados com exceção desta última, que vai datada e assinada . (03)

São Paulo, novembro de 2013



Luciana Ferraiuolo Nastromagario

Cau A8603-7

E mail: panastro@terra.com.br - cel: (011) 99935-6006.

29



Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

16/11/2015