



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

233

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL – COMARCA DE  
RIBEIRÃO PIRES - SP.

*J. Ligeira sobre  
o laudo.*

*RP, 29/06/16.*

SÃO PAULO, 29 DE JUNHO DE 2016. Nº 140.14

PROCESSO Nº 0002058-28.2014.8.26.0505 (496/14)

EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO  
EM MECÂNICA, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO  
COMUM, requerida por SALVADOR RODRIGUES DE ALMEIDA E OUTROS em face de  
ANTONIO PÁDUA DE ALMEIDA E OUTRO, após as vistorias necessárias, bem como  
minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de  
V. Exa. o presente

**LAUDO**

*W.*



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

334

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

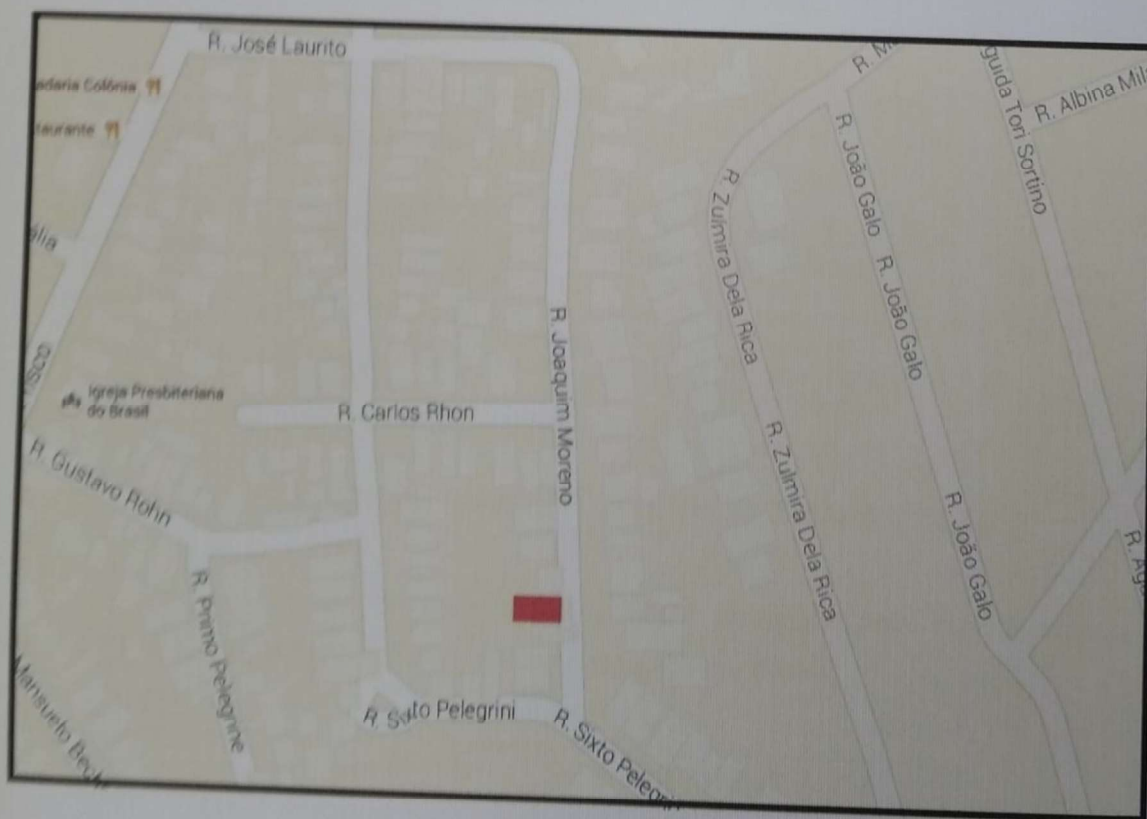
Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel em questão, conforme o r. despacho de fls. 293 dos autos.

## 2 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IMÓVEL SITUADO À RUA JOAQUIM MORENO, Nº 41, VILA CLEIDE, RIBEIRÃO PIRES, SP – MATRICULADO SOB Nº 11.159 DO 1º C.R.I. DE RIBEIRÃO PIRES.

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na Alameda Joaquim Moreno, nº 41, Vila Cleide, Ribeirão Pires - SP, conforme ilustra a figura exibida a seguir:





**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

232

## FOTO AÉREA DO LOCAL



## 2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas no quadro que segue:

Usos Predominantes	Infra Estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária <input checked="" type="checkbox"/> Segurança
		<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Lazer

## 2.3 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Ribeirão Pires o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

Inscrição nº	343-64-04-0198-00-0000
Id Físico	1000700

44



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

326



**PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

09400-119 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO RIBEIRÃO PIRES SP

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Número 61105/2016

Data Geração: 07/06/2016

Data Validade: 31/12/2016

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

**Identificação**

Inscrição 343-64-04-0198-00-0000 IdFisco: 1000700

Proprietário SALVADOR RODRIGUES DE ALMEIDA

Compromissário

Local do Imóvel 09401-100 - RUA JOAQUIM MORENO, 41

Bairro e Loteamento VILA CLEIDE Quadra: 2 Lote: 3

Bairro CENTRO

Cidade: RIBEIRÃO PIRES

Estado: SP

Exercício de Lanco 2016

Vir Venal Territorial 59.998,50

Vir Venal Predial 74.627,26

Vir Venal Imóvel 134.625,76

Data Emissão: 13/06/2016

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.ribeiraopires.sp.gov.br>

Número: 61105/2016

Inscrição: 1000700

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

*Certidão Emitida Gratuitamente*



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

*[Handwritten signature]*

### 3 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 13/05/2018, sendo o signatário acompanhado pelo Sr. Enezo, locatário e Sr. Daniel, morador do imóvel.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Irregular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível da via	<b>TOPOGRAFIA:</b> Caído para os fundos
<b>SITUAÇÃO:</b> Meio de quadra	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco	
PERÍMETRO		DISTÂNCIAS
Frente		10,00 m
Lado Direito		32,25 m
Lado Esquerdo		32,25 m
Fundos		10,10 m
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>322,50 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação, sobre o terreno, possui as seguintes características:

<b>USO/CLASSE:</b> Residencial	<b>TIPO/GRUPO:</b> Casa Residencial
<b>Nº DE PAVIMENTOS:</b> 2	<b>IDADE APARENTE:</b> 30 anos
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Simples	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> Reparos Simples

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 260,00 m<sup>2</sup>

*[Handwritten mark]*



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

338



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Boa Vista, 434 – Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

329



GROQUI DA CASA 2 DO IMÓVEL AVALIANDO (PAVIMENTO INFERIOR).

X



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

*340*



CROQUI DA CASA 3 (PAVIMENTO INFERIOR).

*14/*



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

**FOTO 02**



**VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.**



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

342  
8

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL NO PISO TÉRREO.

10



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

343

## FOTO 05

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PIBO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro,  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Madeira,  
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERRAÇO E DA ENTRADA DA PRIMEIRA CASA, LOCALIZADA NO PISO  
TÉRREO DO IMÓVEL.

44



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

344  
f

## FOTO 06

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: CERÂMICO.

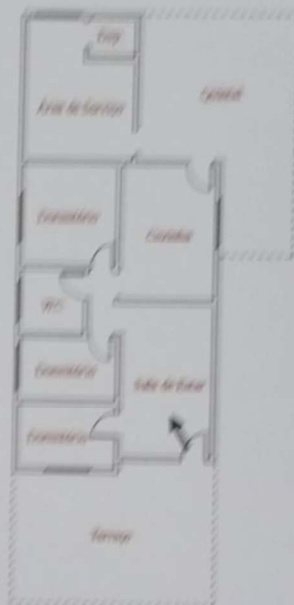
PAREDE(S): PINTURA (MAX SOBRE ARGAMASSA).

TETO: GESSO.

PORTA(S): ALUMÍNIO COM VIDRO.  
GRUPO DE 1 FOLHA (DOBRADIÇAS).

JANELA(S): MADEIRA.  
ALUMÍNIO (FOLHA DE SÓCO VERTICAL).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



**Eyandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

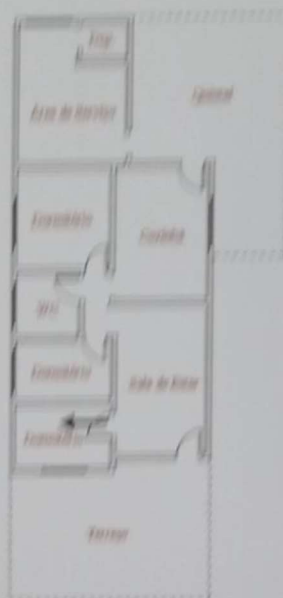
3/15  
6

## FOTO 07

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmica.  
**PAREDE(S):** Pintura látex sobre argamassa.  
**TETO:** Gesso.  
**PORTA(S):** Alumínio com vidro.  
 Giro de 1 folha (dobradiças).  
**JANELA(S):** Madeira.  
 Abrir (folha de size vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

11



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

346  
J

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

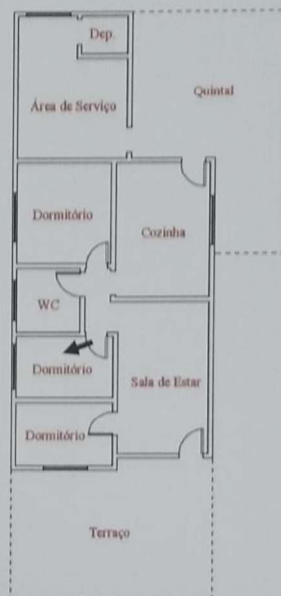
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Madeira.  
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

W



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

347

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Madeira.  
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

3/18  
4

## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Gesso.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Madeira.  
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

4



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

349  
J

## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Madeira.  
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

W



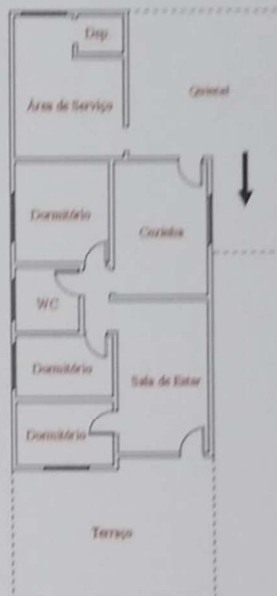
360  
J

## FOTO 12

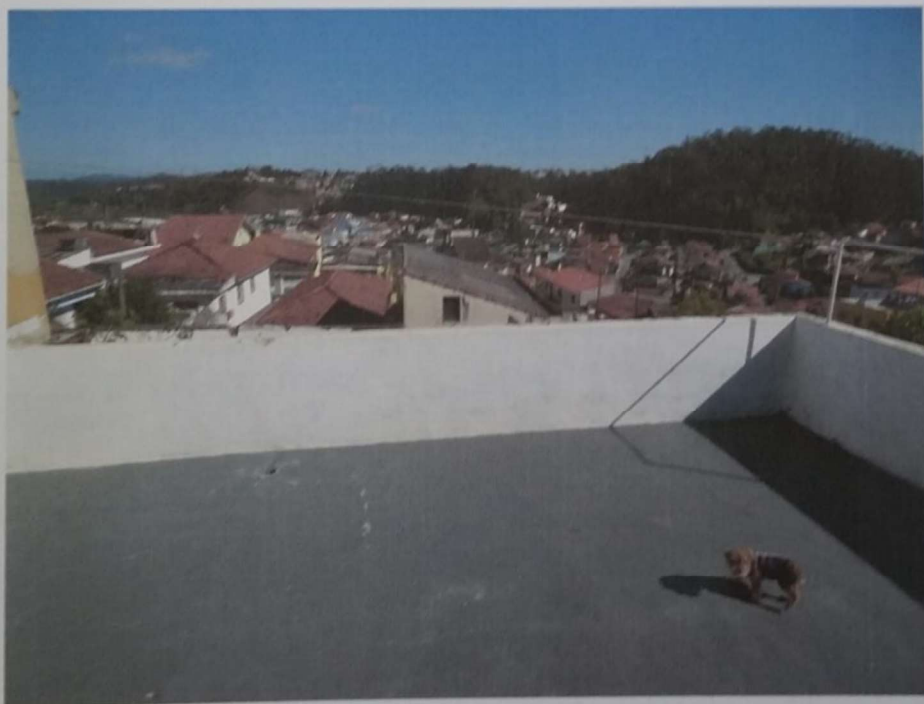
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO QUINTAL.

W.



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

353

*[Handwritten signature]*

## FOTO 13

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



OUTRA VISTA DO QUINTAL.

*[Handwritten signature]*



Estado de São Paulo  
Tribunal de Justiça  
Tribunal de Justiça

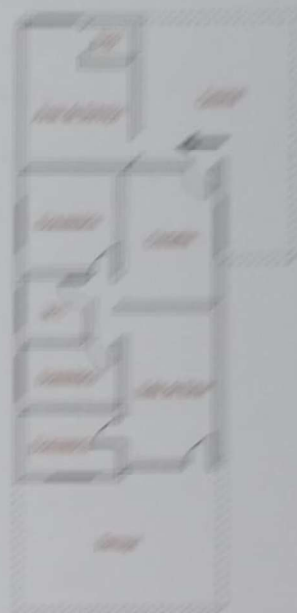
19/06/2019  
15:00

## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA ÁREA DE SERVIÇO.



## FOTO 15

### CHARACTERISTIC CONSTRUCTION

# THE FUTURE



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

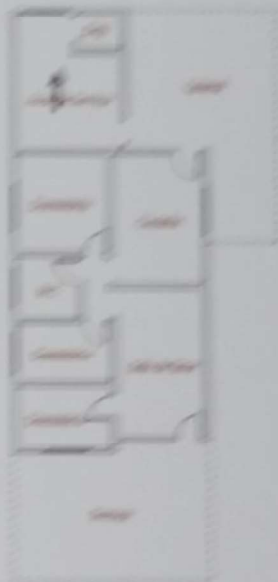


364  
C

### FOTO 18

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;  
PAREDES: Pintura de cor verde amarelada;  
TELHA: Fibrocimento;  
PORTAS: Aluminio;  
Janelas: Aluminio com vidro;  
Janelas: Aluminio com vidro.



Obs: A planta baixa e o projeto de arquitetura  
observados quando do registro do imóvel.



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

8/5  
f

## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

W



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

*[Handwritten signature]*

FOTO 18



VISTA DO TERRENO NOS FUNDOS.

FOTO 19



VISTA DA ENTRADA DA CASA 2, LOCALIZADA NO PAVIMENTO INFERIOR DO IMÓVEL.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

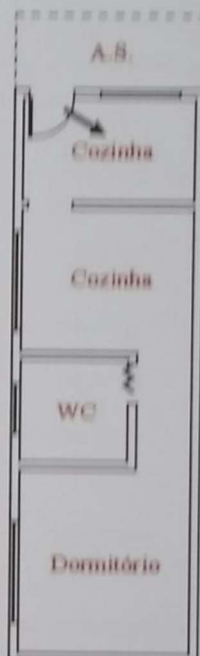
357

## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico,  
PAREDE(S): Azulejo até o teto,  
TETO: Pintura látex sobre argamassa,  
PORTA(S): Alumínio com vidro,  
Giro de 1 folha (dobradiças),  
JANELA(S): Alumínio com vidro,  
Corrediza.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

358

## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem Portas.

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

359

## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.  
Sanfonada.

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



W

VISTA DO DORMITÓRIO.



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

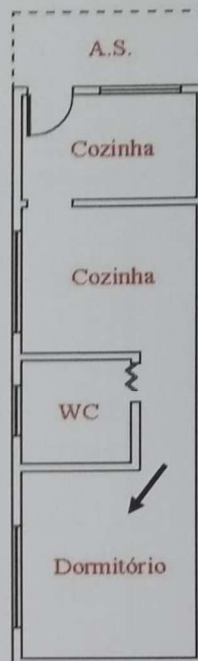
360  
f

## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico,  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa,  
TETO: Pintura látex sobre argamassa,  
PORTA(S): Sem Portas,  
JANELA(S): Alumínio com vidro,  
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

W



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

363

## FOTO 24

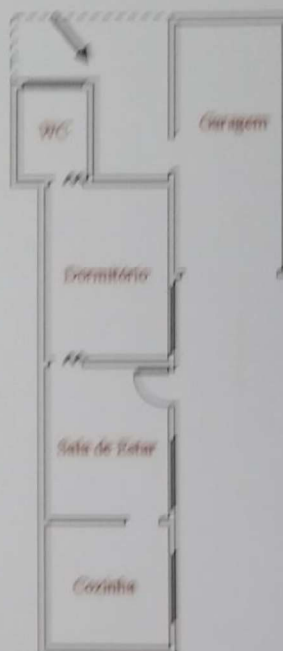
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Areia

PAREDE(S): Pintura (laranja) sobre argamassa

TELHADO: Pintura (laranja) sobre argamassa

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ACESSO À CASA 3, LOCALIZADA AO LADO DA CASA 2 NO PISO INFERIOR DO IMÓVEL.

Handwritten signature or mark.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

367  
2

## FOTO 26

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Intertravado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Opa: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO IMÓVEL E A ENTRADA DA CASA 3.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

363  
f

## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.

W.



Evandro Henrique  
Engenharia Civil  
Fotografia em 3D

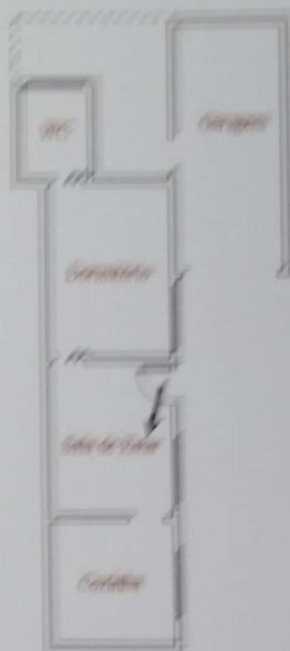
26/4  
J

## FOTO 28

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
- TETO: Pintura látex sobre argamassa
- PORTA(S): Madeira  
Gir. de 1 folha (dobradieira)
- JANELA(S): Alumínio com vidro  
Corrediza

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR DA CASA 3.

26/4



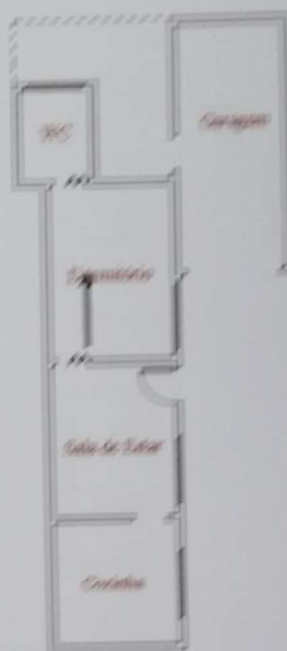
365  
2

## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
 TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
 PORTA(S): PVC,  
 Sanfoniada.  
 JANELA(S): Vidro,  
 Corrediza.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

W



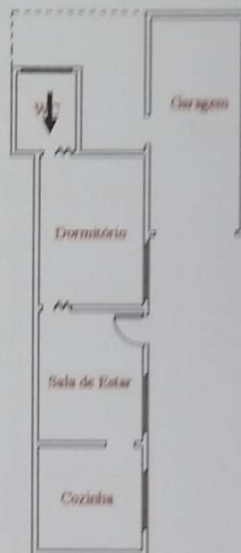
**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

*Handwritten signature*

## FOTO 30

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): PVC.  
Sanfonada.  
JANELA(S): Alumino com vidro.  
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

*Handwritten signature*



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

367

## FOTO 31

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Vão livre.  
JANELA(S): Alumina com vidro.  
Basculante.

Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



## 5 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 5.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os parâmetros apresentados nas tabelas da Norma.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

*[Handwritten signature]*

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados de tabelas em Normas.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas",

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}],$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$ ;

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados de tabelas anexadas em Norma.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas",

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

*[Handwritten signature]*



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

370  
J

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caldo para os fundos até 5%	1,05
Caldo para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caldo para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caldo para os fundos mais de 20%	1,43
Em alicive até 10 %	1,05
Em alicive até 20%	1,11
Em alicive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno .....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

371  
✓

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza.....	0,10
Reserva Florestal.....	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo .....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70

W/-



372  
4

## 5.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02-134.02).

### A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir.

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

33  
4

## B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

*[Handwritten signature]*

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativo ao padrão dessa construção,

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

375  
X

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

376  
q

### 5.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

W:



Exatidão Marquino  
Técnicas em Avaliação

119  
✓

## 6 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 6.1 - VALOR DO TERRENO

Conforme consta abaixo, para o local foi fixado o valor unitário do terreno em R\$ 646,40/m<sup>2</sup> e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = q \times ST / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

onde:

q - valor unitário de terreno	R\$ 646,60/m <sup>2</sup>
ST - área total do terreno	322,50 m <sup>2</sup>
Ft - fator testada	1,00
Fp - fator profundidade	1,00
Ffm - fator de frentes múltiplas	1,00
Fa - fator área	1,00

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 646,60 \text{ m}^2 \times 322,50 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 208.528,50$$

(Duzentos e oito mil, quinhentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos)



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

378  
J

**SERVIÇO DE PERITA**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

ABRIGADO POR PERITO: RIBEIRÃO PIRES - SP - 2016

DATA:

GERADO:

ÍNDICE DO LOCAL: 0.00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2016

CHAVE GEOGRÁFICA:

**SERVIÇO DE AVALIAÇÃO**

ABRIGADO: RIBEIRÃO PIRES

COM: RIBEIRÃO PIRES

CEP:

ABRIGADO: RIBEIRÃO PIRES

UF: SP

NÚMERO: 100

CIDADE: RIBEIRÃO PIRES - SP

**SERVIÇO DE PERITA**

ABRIGADO:

☒ ABRIGADO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CARGO

**SERVIÇOS DE TERREIRO**

ÁREA (m²): 375.00

TESTADA (m): 10.00

PROF. EQUIV. (Pe): 37.00

ACABAMENTO: Cimento

FORMAÇÃO: Irregular

ESQUINA: Não

ESPESURA: 0.00

CANALIZAÇÃO: 0.00

**SERVIÇOS DE TERREIRO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1.00

ADICIONAL 02: 1.00

ADICIONAL 03: 1.00

ADICIONAL 04: 1.00

ADICIONAL 05: 1.00

ADICIONAL 06: 1.00

**SERVIÇOS DE TRANSACÇÃO**

ABRIGADO: CANTO VALOR VENDA (R\$): 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

ABRIGADO: Semelhante

COMENTÁRIOS: Sr. Fernando

TELEFONE: (11) 48283464

**SERVIÇOS DE TERREIRO**

**RESULTADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES HOMOG. (R\$)/M²	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAÇÃO R\$:	0.00	PT ADICIONAL 01: 0.00
TESTADA CF:	0.00	PT ADICIONAL 02: 0.00
PROFUNDIDADE CF:	0.00	PT ADICIONAL 03: 0.00
PROFUNDIDADE CF:	0.00	PT ADICIONAL 04: 0.00
PROFUNDIDADE CF:	0.00	PT ADICIONAL 05: 0.00
PROFUNDIDADE CF:	0.00	PT ADICIONAL 06: 0.00
PROFUNDIDADE CF:	0.10	
		VALOR UNITÁRIO: 608,11
		HOMOGENEIZAÇÃO: 547,33
		VARIAÇÃO: 0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998







**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

380  
8

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: RIBEIRÃO PIRES - SP - 2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/09/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim Moreno

COMP.: Ref.: 376

CEP:

BAIRRO: Vila Cleide

UF: SP

NÚMERO: 183

CIDADE: RIBEIRÃO PIRES - SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

##### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 357,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,70  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 234,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.334,87  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 179.755,96 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

##### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Joia Imóveis  
CONTATO: Sr. Mateus TELEFONE: (11)-46233222  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 706,57
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 435,91
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	



Rua Boa Vista, 434 - Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 - Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

34  
C

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA: RIBEIRÃO PIRES - SP - 2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Miguel Prisco

COMP.: Ref.: CA0281 BAIRRO: Vila Cleide

CEP: UF: SP

NÚMERO: 595

CIDADE: RIBEIRÃO PIRES - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 618,65 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Eq): 5,87

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 150

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 224,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - em boas condições de conservação

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,907 COEF. BASE (B): 1,254

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 109.356,62 VALOR ARBITRADO (R\$): 500

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 500

IMOBILIÁRIA: Idealiza Imóveis

CONTATO: Sr. Wilson TELEFONE: (11) 4461-0651

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:		-0,05
	VALOR UNITÁRIO:	1,000
	HOMOGENEIZAÇÃO:	1,000
	VARIAÇÃO:	1,000
	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,000



Rua Boa Vista, 434 - Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 - Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA GROSSO LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2019 às 15:00, sob o número WRPS19700243095. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002022-10.2019.8.26.0505 e código 25E054C.



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

382  
f

**DADOS DA FICHA** **8**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

ÍNDICE DA PESSOA: RIBEIRÃO PIRES - SP - 2014  
END: QUADRA: RÍDICE DO LOCAL: 0,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

INTERCEÇÃO: RUA DAS FLORES  
CART. (R) - TRILHO: RAMBO: VILA CARLOS  
CEP: 07. SP NÚMERO: 131  
CIDADE: RIBEIRÃO PIRES - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA  
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

**DADOS DO TERREIRO**

ÁREA (A) m²: 100,00 TESTADA: (C) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Fe): 38,00  
ACESSIBILIDADE: Sim NÃO FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
COPIONAR: 60% para os fundos de 8% a 10%  
CONSISTÊNCIA: 100%

**DADOS DA BENEFITÓRIA**

USO DA CONSTRUÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 536,00 m²  
FABRICAÇÃO CONSTR: Casa móvel CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes  
CART. FABRICAÇÃO: 1.356 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.234,67  
VALOR: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 373.313,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

EXATIDÃO: 0,00 VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
PROPRIETÁRIO: Nova Trentina  
CONTATO: Sr. Tasso TELEFONE: (11)-48283583  
OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO PG:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CE:	-0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE CE:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
PRETOS INDEBILITAS CE:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA PG:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA CE:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
COPIONAR PE:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 693,01
		HOMOGENEIZAÇÃO: 603,30
		VARIAÇÃO: 0,5706
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9908



Rua Boa Vista, 434 - Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 - Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

383  
/

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: RIBEIRAO PIRES - SP - 2016

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luzia Zanetti Del Corto

COMP.: Ref: 101

BAIRRO: Vila Cleide

CEP:

UF: SP

NÚMERO: 701

CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 374,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,40  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 143,60 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.234,67  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 68.842,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

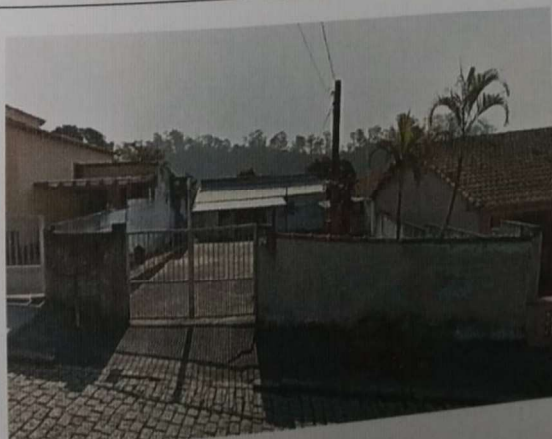
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Corretor  
CONTATO: Sr. Alexandre TELEFONE: (11)-999014188  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 610,05
		HOMOGENEIZAÇÃO: 577,94
		VARIAÇÃO: 0,9474
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



W:



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

384  
C

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FOLHA

NÚMERO DA FOLHA: 7

NÚMERO DA PESQUISA: RIBERAO PRETO - SP - 2016

SERIE: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/16  
CURVA GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Virgílio Rorion

CORREIO: tel: 040078

CIP:

BARRIO: Vila Celso

UF: SP

NÚMERO: 140

CIDADE: RIBERAO PRETO - SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MEIOAMBIENTES:

- ☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) PT: 259,50 TESTADA - (C) m: 10,00 PROF. EGNOV. (M): 28,95  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: 2800

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITORIA: Casa USO DA BENFEITORIA: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 145,00 M²  
BENFEITORIA CONSTR: casa simples (M) CONSERVAÇÃO: B - reforma simples  
COST. BENFEITORIA: 1.200 IDADE REAL: 30 anos COST. DE DEPRECIAÇÃO (R\$): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.204,67  
VALORES: 0 FATOR DE DEPRECIAÇÃO: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 140.715,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MOTIVADA: Invest. Imobiliária  
CONTATO: Sr. Anderson TELEFONE: (11) 48231545  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES INORMIA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec:	0,00	PT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA C:	0,00	PT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE C:	0,00	PT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPAS C:	0,00	PT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA R:	0,00	PT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA C:	0,00	PT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA R:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 757,44
		HOMOGENEIZAÇÃO: 861,71
		VARIAÇÃO: 0,9000
		VARIAÇÃO AVALUANDO: 0,9999



Rua Boa Vista, 434 - Santo André - SP  
Tel: (11) 4451-0651 - Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

385  
C

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Residência Pres - Vila Gleide - Rua Joaquim Moreno

FATOR OPERA/TRANSAÇÃO: 0,9

REPERIÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

sem índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	F	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

### FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frontais Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	saldo para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Condições	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
01	Rua Dom Pedro I, s/nº	608,11	547,30	0,9000	0,9998
02	Rua Joaquim Moreno, 114	771,59	694,43	0,9000	0,9999
03	Rua Joaquim Moreno, 183	706,57	635,91	0,9000	0,9999
04	Rua Miguel Pêco, 598	768,84	785,59	1,0218	1,0000
05	Rua São Piegine, 131	693,01	603,30	0,8706	0,9998
06	Rua Lúcio Zanetti Del Cora, 701	610,05	577,94	0,9474	0,9999
07	Rua Regis Roneon, 140	757,46	681,71	0,9000	0,9999

W



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

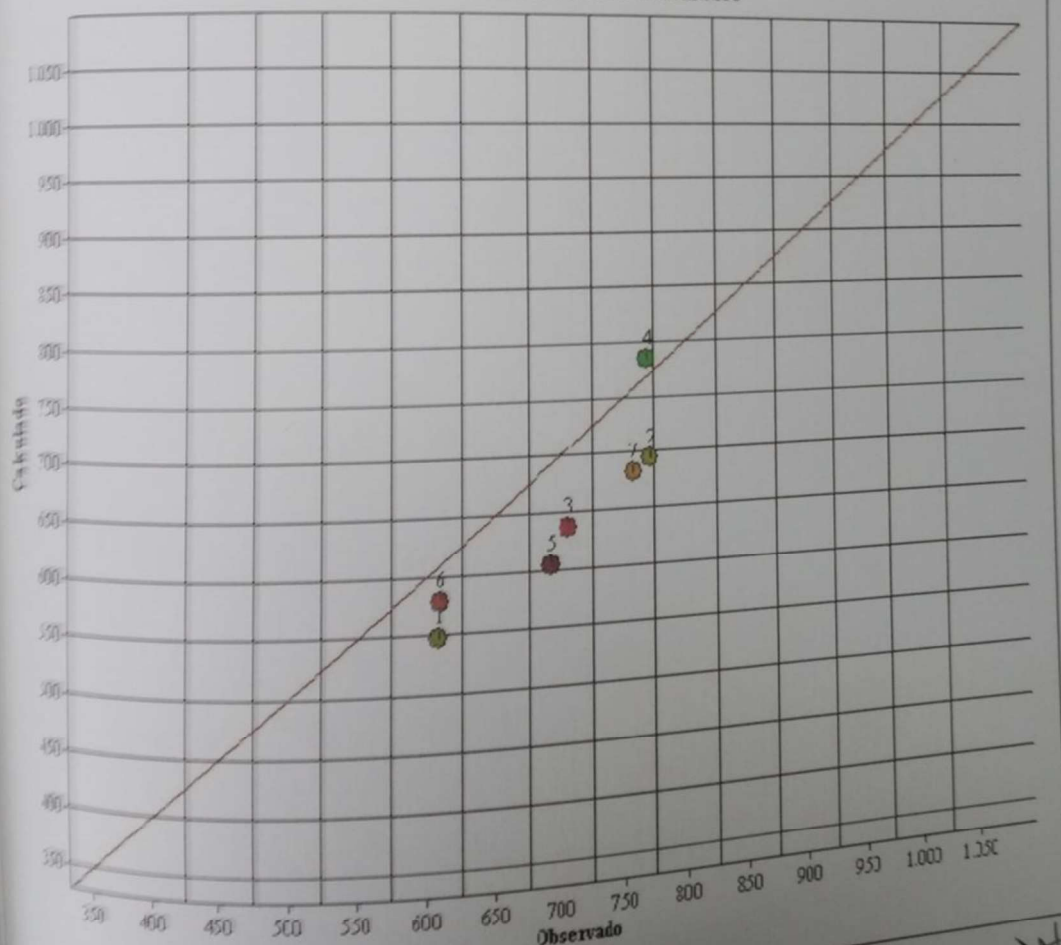
386  
J

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	608,11	
2	771,59	547,30
3	706,57	694,43
4	768,84	635,91
5	693,01	785,59
6	610,05	603,30
7	757,46	577,94
		681,71

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados





**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

307

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno  
Local: Rua Joaquim Moreno 41 - Vila Cleide RIBEIRÃO PIRES - SP  
Cliente: Eng. Evandro Henrique  
Modalidade: Venda  
Área m²: 322,50  
Data: 24/04/2016



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 702,23  
Desvio Padrão: 70,42  
- 30%: 491,56  
+ 30%: 912,90

Coefficiente de Variação: 10,0300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 646,60  
Desvio Padrão: 81,04  
- 30%: 452,62  
+ 30%: 840,58

Coefficiente de Variação: 12,5300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção da situação paradigmática	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	8	3	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e pro conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,00 %	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II  
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 646,60  
TESTADA: 0,0000  
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000  
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 602,49  
INTERVALO MÁXIMO: 690,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 608,26  
INTERVALO MÁXIMO: 684,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

W.



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

388

## 6.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,0684 x R8-N;

$V_u = 1,0684 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.317,02/m^2$ ;

Área Construída: 260,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$ ;

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 260,00 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário = R\$ 1.317,02/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

$I_e$  = Vida Referencial = 70 anos;

56



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

389  
f

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$$K = 0,560.$$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 260,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.317,02/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 221.892,07}$$

(Duzentos e vinte e um mil, oitocentos e noventa e dois reais e sete centavos)

### 6.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	208.528,50
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	221.892,07
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$</b>	<b>430.420,57</b>

Ou, em números redondos:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 430.000,00**

*(Quatrocentos e trinta mil reais)*

Data base: JUNHO DE 2.016.

W



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

390  
J

## 7 - QUESITOS

Autores e Réus:

**Quesito 1:** Queira o Sr. Perito descrever o imóvel pertencente aos

**Resposta:** Trata-se de um terreno em declive e uma benfeitoria com dois pavimentos e acessos independentes, onde, no piso térreo possui uma casa e no piso inferior duas casas.

A descrição pormenorizada está nos itens 2 e 3 do presente Laudo.

**Quesito 2:** Queira o Sr. Perito informar ocorreu modificações nos imóveis, com demolição e construção.

**Resposta:** Houve pequenos reparos nas áreas internas das casas e há sinais no terreno localizado nos fundos do imóvel de demolição.

**Quesito 3:** Queira o Sr. Perito descrever quantos imóveis se encontram alugados e quais as dimensões dos imóveis;

**Resposta:** Quando da vistoria foi constatado que somente a casa denominada de terceira no corpo do presente laudo estava locada.

A casa possui 37,00 m<sup>2</sup> de área útil.

**Quesito 4:** Queira o Sr. Perito informar se as construções e obras feitas pelos Réus se deram em área previamente destinada a áreas de lazer;

**Resposta:** Não foi observado tal evidencia e não há nos Autos qualquer documento pertinente que indique tal situação.



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

311  
d

Réu reside;

**Quesito 5:** Queira o Sr. Perito informar as dimensões do imóvel que o

**Resposta:** O Réu está residindo na casa denominada como primeira no corpo do Laudo, localizada no piso térreo, cujo croqui foi apresentado e possui 85,00 m² de área construída e quintal privativo de 31,77 m².

**Quesito 6:** Queira o Sr. Perito informar se havia necessidade de reforma nos imóveis;

**Resposta:** De acordo com as fotos anexadas e vistoria realizada, pode-se concluir que havia necessidades de reformas nas casas e de, conforme descrito no corpo de laudo, ainda há necessidade de mais reformas.

**Quesito 7:** Queira o Sr. Perito informar se as obras feitas pelos Réus diminuem o valor econômico do imóvel;

**Resposta:** As reformas observadas não diminuíram o valor do imóvel, pois eram necessárias para a manutenção.

Foi constatado restos de construção nos fundos do imóvel, porém, não foi possível constatar o estado anterior da benfeitoria que foi demolida, ficando assim, impossível saber se sua ruína era realmente iminente.

**Quesito 8:** Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

**Resposta:** O signatário entende, s.m.j., que todos os esclarecimentos necessários se encontram no corpo de laudo.

W:



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

392  
9

## 8 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel, localizado na Rua Joaquim Moreno, nº 41, Vila Cleide, Ribeirão Pires, SP – Matriculado sob nº 11.159 do 1º C.R.I. de Ribeirão Pires, descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida por SALVADOR RODRIGUES DE ALMEIDA E OUTROS em face de ANTONIO PÁDUA DE ALMEIDA E OUTRO, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL  
R\$ 430.000,00  
(Quatrocentos e trinta mil reais)

Junho/2.016



Rua Boa Vista, 434 – Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



Evandro Henrique  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

PP

## 9 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 61 (sessenta e uma) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada e ainda um anexo também rubricado.

Ribeirão Pires, 28 de Junho de 2.016.

**EVANDRO HENRIQUE  
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM MECÂNICA  
CREA Nº 5069364365  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP  
MEMBRO DA APPJ**