

604  
OTAVIO D'URSO FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

Excelentíssima Senhora Doutora Juiza de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP.

**Ação: Procedimento Ordinário**  
**Autos nº 0000469-38.2003.8.26.0003**

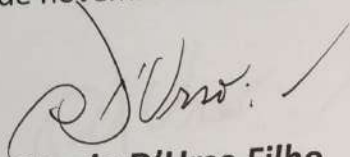
**OTAVIO D'URSO FILHO**, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA nº 0600604543, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Alimentos pelo Rito Especial**, promovida por Jaqueline Silva Ruas e outro, em face de Nelson Silva Ruas e outro, que se processa perante este r. Juiz e Cartório da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO**

Termos em que,

Pede Deferimento

São Paulo, 8 de novembro de 2016.

  
**Otavio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil - Crea n.º 0600604543  
Perito Judicial

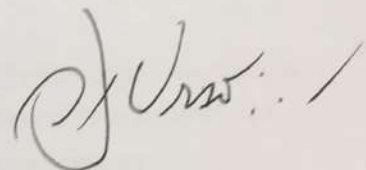
Página 2

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Imóvel** Imóvel urbano utilizado para fins de locação localizado na Rua Marguerita  
**Avaliando:** Alvarez, nº 246, na cidade de São Paulo/SP.

**Finalidade do** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de  
**Parecer:** "Execução de Alimentos".

**Interessado:** JAQUELINE SILVA RUAS E NELSON SILVA RUAS



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### *FINALIDADE*

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de "Execução de Alimentos".

### *IMÓVEL AVALIANDO*

O imóvel avaliando está localizado à Rua Marguerita Alvarez, nº 246 na cidade de São Paulo, e encontra-se registrado sob as matrículas n. 43.053 (CRI de São Paulo).

### *VISTORIA*

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/11/2016, não revelando observações dignas de nota, pois não foi autorizada.

Trata-se de um terreno, com área total de 187,50 m<sup>2</sup>, em declive, em área residencial.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

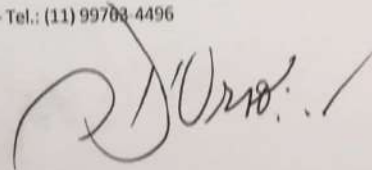
Atualmente o imóvel encontra-se utilizado como residência, mas possui um comercio na frente.

### *RELATÓRIO FOTOGRÁFICO*

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

### *CONTEXTO URBANO*

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco e posto de combustíveis.





007

**OTAVIO D'URSO FILHO**  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

### **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) imóveis em oferta com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, todos com benfeitorias, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

| Nº. | Bairro         | Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construída (m <sup>2</sup> ) - (A) | Valor de Venda - (B) | RS/m <sup>2</sup> (Venda) (B/A) |
|-----|----------------|-----------------------------------|---|----------------------|---------------------------------|
| 01  | Americanópolis | 140,00                            | 130,00                                  | 260.000,00           | 2.000,00                        |
| 02  | Americanópolis | 156,00                            | 100,00                                  | 260.000,00           | 2.600,00                        |
| 03  | Americanópolis | 125,00                            | 150,00                                  | 270.000,00           | 1.800,00                        |
| 04  | Americanópolis | 150,00                            | 125,00                                  | 310.000,00           | 2.480,00                        |
| 05  | Americanópolis | 150,00                            | 156,00                                  | 320.000,00           | 2.051,00                        |
| 06  | Americanópolis | 125,00                            | 180,00                                  | 410.000,00           | 2.277,78                        |

008  
S.  
OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

| Nº. | Bairro         | Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construída (m <sup>2</sup> ) | Valor de Venda | RS/m <sup>2</sup> (Venda) (B/A) |
|-----|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|
| 01  | Americanópolis | 140,00                            | 130,00                            | 234.000,00     | 1.800,00                        |
| 02  | Americanópolis | 156,00                            | 100,00                            | 234.000,00     | 2.340,00                        |
| 03  | Americanópolis | 125,00                            | 150,00                            | 243.000,00     | 1.620,00                        |
| 04  | Americanópolis | 150,00                            | 125,00                            | 279.000,00     | 2.232,00                        |
| 05  | Americanópolis | 150,00                            | 156,00                            | 288.000,00     | 1.845,90                        |
| 06  | Americanópolis | 125,00                            | 180,00                            | 369.000,00     | 2.050,00                        |

\* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

### DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Depreciação do avaliando = 0,7272, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação.

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

| Nº. | Bairro         | Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construída (m <sup>2</sup> ) | Depreciação | Valor de Venda | RS/m <sup>2</sup> (Venda) (B/A) |
|-----|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------|---------------------------------|
| 01  | Americanópolis | 140,00                            | 130,00                            | 0,7272      | 234.000,00     | 1.800,00                        |
| 02  | Americanópolis | 156,00                            | 100,00                            | 0,7272      | 234.000,00     | 2.340,00                        |
| 03  | Americanópolis | 125,00                            | 150,00                            | 0,7272      | 243.000,00     | 1.620,00                        |
| 04  | Americanópolis | 150,00                            | 125,00                            | 0,7272      | 279.000,00     | 2.232,00                        |
| 05  | Americanópolis | 150,00                            | 156,00                            | 0,7272      | 288.000,00     | 1.845,90                        |
| 06  | Americanópolis | 125,00                            | 180,00                            | 0,7272      | 369.000,00     | 2.050,00                        |

*OTAVIO D'URSO*



**OTAVIO D'URSO FILHO**  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### *EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS*

**1) Cálculo da Média Aritmética:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Média Aritmética = | $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (R\$/m}^2\text{)}}{\text{Número de valores pesquisados}}$ |
|--------------------|--|

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 1.800,00} + \text{R\$ 2.340,00} + \text{R\$ 1.620,00} + \text{R\$ 2.232,00} + \text{R\$ 1.845,90} + \text{R\$ 2.050,00}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 11.887,90}}{6}$$

**Média Aritmética = R\$ 1.981,32/m<sup>2</sup>**

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem extrapolação em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 1.981,32/m<sup>2</sup>

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores inferiores à R\$ 1.783,18 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 2.179,45 (média aritmética + 10%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos extrapolações que exigem a eliminação de três das amostras, restando apenas uma amostras remanescente.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

610  
\$

**OTAVIO D'URSO FILHO**

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

| Nº | Bairro         | Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construída (m <sup>2</sup> ) | Valor de Venda | RS/m <sup>2</sup> (Venda) (B/A) |
|----|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|
| 01 | Americanópolis | 140,00                            | 130,00                            | 234.000,00     | 1.800,00                        |
| 05 | Americanópolis | 150,00                            | 156,00                            | 288.000,00     | 1.845,90                        |
| 06 | Americanópolis | 125,00                            | 180,00                            | 369.000,00     | 2.050,00                        |

|                   |   |
|-------------------|---|
| Média Ponderada = | $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$ |
|-------------------|---|

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 1.800,00} + \text{R\$ 1.845,90} + \text{R\$ 2.050,00}}{3}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 1.898,63/m}^2$$

### 3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem extrapolação em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 1.898,63/m}^2$$

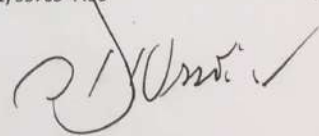
Adotou-se 20% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores inferiores à R\$ 1.708,77 (média ponderada - 10%) e superiores à R\$ 2.088,49 (média ponderada + 10%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Homogeneização, não identificamos extrapolações que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Alameda Santos nº 1398, cj 71 - São Paulo - CEP: 01418-100 - Tel.: (11) 99763-4496  
perito.durso@outlook.com

Página 8



011  
OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604545

| Nº. | Bairro         | Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construída (m <sup>2</sup> ) | Valor de Venda | R\$/m <sup>2</sup> (Venda) (B/A) |
|-----|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 01  | Americanópolis | 140,00                            | 130,00                            | 234.000,00     | 1.800,00                         |
| 05  | Americanópolis | 150,00                            | 156,00                            | 288.000,00     | 1.845,90                         |
| 06  | Americanópolis | 125,00                            | 180,00                            | 369.000,00     | 2.050,00                         |

Média Homogeneizada =  $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 1.800,00} + \text{R\$ 1.845,90} + \text{R\$ 2.050,00}}{3}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 1.898,63/m}^2$$

Logo:

Valor médio do preço de venda por metro quadrado é de = R\$ 1.898,63/m<sup>2</sup>

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Valor de venda do imóvel avaliando = Área total do terreno x Valor médio de venda por m<sup>2</sup>

$$\text{Valor médio de venda do imóvel avaliando} = 187,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 1.898,63/m}^2$$

$$\text{Valor médio do mercado de venda do imóvel avaliando} = \text{R\$ 355.993,12}$$

Portanto:

Valor médio de mercado de venda do imóvel avaliando = R\$ 355.993,12

*[Handwritten signature]*



612  
\$

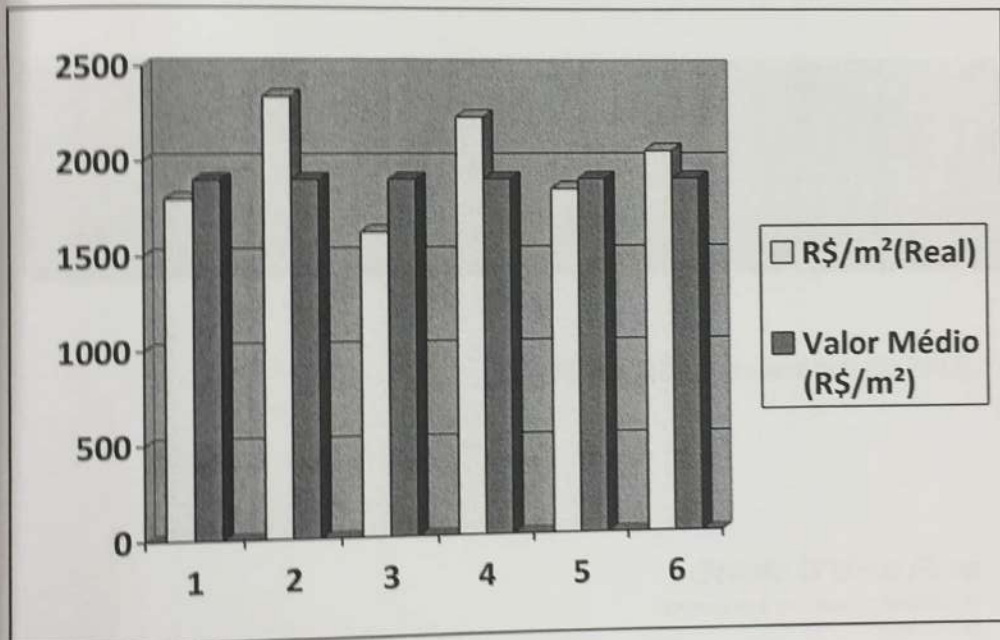
**OTAVIO D'URSO FILHO**

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação.

O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m<sup>2</sup> calculado para venda do imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m<sup>2</sup> de cada uma das amostras consideradas, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



*Otávio Durso*

613  
OTAVIO D'URSO FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

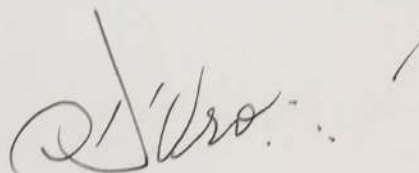
### CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor Médio de Mercado de venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 355.993,12 (trezentos e noventa e cinco mil quinhentos e quarenta e oito reais e doze centavos); portanto, pelo motivo de não ter sido autorizada nossa entrada no imóvel (mesmo com nossa insistência por mais de duas vezes) e admitindo-se uma variação permitida de até 5% (cinco por cento), teremos portanto, para a presente data, em números redondos:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$338.000,00**  
**(Trezentos e trinta e oito mil reais)**

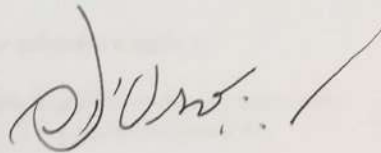
São Paulo, 10 de novembro de 2016.

**Otavio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil - Crea n.º 0600604543  
Perito Judicial



## Anexo 1

### DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO





6/5  
OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

#### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

UM IMÓVEL, Código de Lançamento nº 172.184.0030-1, situado no Bairro Americanópolis, constituído dos Lote C da Quadra E, Americanópolis, apresentando 6,25 metros de frente e fundos e 30,00 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de terreno de 187,50 metros quadrados, em topografia com declive, localizado à Rua Marguerita Alvarez, 246, Americanópolis, Cidade Ademar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.411-140.

##### 1.1 - Matrícula:

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula n. 43.053 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo nos seguintes termos:

##### 1.2 - Proprietário:

Jaqueline Silva Ruas e outros

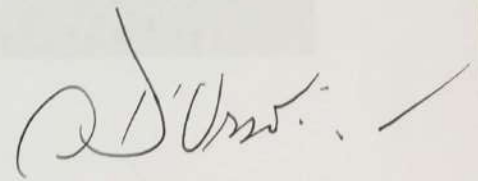
##### 1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**
- Agrupamento: **residencial**
- Idade: **indeterminada**

- Endereço: **Rua Marguerita Alvarez, 276**
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

##### 1.4 - Áreas:

- Área do terreno: **187,50 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **187,50 m<sup>2</sup>**



#### 2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3- Características da edificação:

Construção em terreno em declive

4- Vista do imóvel avaliando:



*O. D'Urso*

617  
[Handwritten signature]

**OTAVIO D'URSO FILHO**  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

## **Anexo 2**

### **DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)**

[Handwritten signature]



618  
\$

**OTAVIO D'URSO FILHO**  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### Amostra 1

#### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

##### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Construção**
- Agrupamento: **Residencial**
  
- Endereço:
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

##### 1.2 - Áreas:

- Área do terreno: **140,00 m<sup>2</sup>**
- Área construída: **130,00 m<sup>2</sup>**

#### 2 - Características da edificação: **construção**

#### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **plano**

#### 4 - Preço (oferta): **R\$ 260.000,00 (venda)**

#### 5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Ita - 11 5562-1966**

#### 6 - CRECI: **J2.815**

#### 7 - Data da vistoria: **10/11/2016**

#### 8 - Fotografias da amostra:



*Otávio Durso*

Alameda Santos nº 1398, cj 71 - São Paulo - CEP: 01418-100 - Tel.: (11) 99763-4496  
perito.durso@outlook.com

Página 16

619

**OTAVIO D'URSO FILHO**

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

## Amostra 2

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Construção**
- Agrupamento: **residencial**
- Endereço:
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

#### 1.2 - Áreas:

- Área do Terreno: **156,00 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **100,00 m<sup>2</sup>**

### 2 - Características da edificação: **construção**

### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **plano**

### 4 - Preço (oferta): **RS 260.000,00 (venda)**

### 5 - Fonte das Informações: Imobiliária Ita - 11 5562-1966

### 6 - CRECI: J2.815

### 7 - Data da vistoria: 10/11/2016

### 8 - Fotografias da amostra:



*Handwritten signature*

620

**Amostra 3**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Construção**
- Agrupamento: **residencial**
  
- Endereço:
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área do Terreno: **125,00 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **150,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Construção**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **plano**

4 - Preço (oferta): **R\$ 270.000,00 (venda)**

5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Ita - 11 5562-1966**

6 - CRECI: **J2.815**

7 - Data da vistoria: **10/11/2016**

*O'Urso*

8 - Fotografias da amostra:



processo.foro=3&processo.numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uid... 1/1



6021  
\$

**OTAVIO D'URSO FILHO**  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

### Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Construção**
- Agrupamento: **residencial**
  
- Endereço:
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área do Terreno: **150,00 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **125,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Construção**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **plano**

4 - Preço: **R\$ 310.000,00 (venda)**

5 - Fonte das Informações: Imobiliária Ita - 11 5562-1966

6 - CRECI: J2.815

7 - Data da vistoria: 10/11/2016

*Otávio*

8 - Fotografias da amostra:



### Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Construção**
- Agrupamento: **residencial**
  
- Endereço:
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área do Terreno: **150,00 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **156,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Construção**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **plano**

4 - Preço: **RS 320.000,00 (venda)**

5 - Fonte das Informações: Imobiliária Ita - 11 5562-1966

6 - CRECI: J2.815

7 - Data da vistoria: 10/11/2016

8 - Fotografias da amostra:



## Amostra 6

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Construção**
- Agrupamento: **residencial**

- Endereço:
- Bairro: **Americanópolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

#### 1.2 - Áreas:

- Área do Terreno: **125,00 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **180,00 m<sup>2</sup>**

### 2 - Características da edificação: **Construção**

### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **plano**

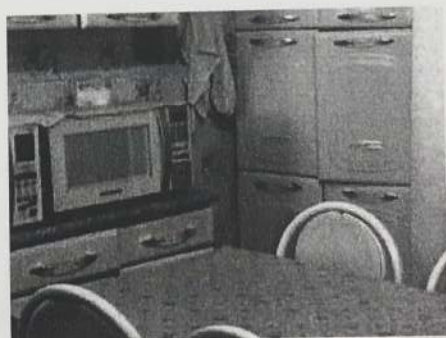
### 4 - Preço: **R\$ 410.000,00 (venda)**

### 5 - Fonte das Informações: Imobiliária Ita - 11 5562-1966

### 6 - CRECI: J2.815

### 7 - Data da vistoria: 10/11/2016

### 8 - Fotografias da amostra:





639

OTAVIO D'URSO FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

Excelentíssima Senhora Doutora Juiza de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP.

2º Ofício da Família e Sucessões  
Foro Regional III - Jabaquara/Saúde  
Rua Afonso Celso, 1065 - 1º Andar  
ADALBERTO MAGNO  
Escrivão I  
HELENA BARROS MONTEIRO DE SOUZA  
Oficial Maior

J. D'urso  
São Paulo, 24/04/2017

Ação: Procedimento Ordinário  
Autos nº 0000469-38.2003.8.26.0003

OTAVIO D'URSO FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA nº 0600604543, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Alimentos pelo Rito Especial**, promovida por Jaqueline Silva Ruas e outro, em face de Nelson Silva Ruas e outro, que se processa perante este r. Juiz e Cartório da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP, após diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à preença de de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**ESCLARECIMENTOS  
DE LAUDO**

D.O. 27 / 04 L 131

Termos em que,  
Pede Deferimento  
São Paulo, 24 de abril de 2017.

*O'Urso*  
**Otávio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil - Crea n.º 0600604543  
Perito Judicial

640

OTAVIO D'URSO FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 0600604-8/3

**1. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:**

O presente trabalho tem por objetivo atender o despacho de Douto Juízo, feito às fls.635 dos autos que determina:

“Vistos. Sobre a impugnação apresentada, manifeste-se o Sr.Perito, em quinze dias. Int.”

**2. APRESENTAÇÃO DO LAUDO:**

Às fls.604/623 dos autos apresentamos nosso laudo, concluindo que o valor de mercado do imóvel localizado nesta Capital à Rua Marguerita Alvarez nº 246, Americanópolis, seria de R\$388.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS), válido para a data-base de novembro de 2016.

**3. MANIFESTAÇÃO DOS REQUERENTES:**

Às fls.631/633 dos autos, os Requerentes apresentaram sua CONTESTAÇÃO referente a nosso laudo, alegando resumidamente que:

**“1 – NOS TERMOS DA R. DECISÃO DE 17 DE FEVEREIRO DE 2016 ASSIM DETERMINOU ESSE MM. JUÍZO: ...”**

**“2 – NOTÓRIO, PORTANTO, QUE SE FAZIA NECESSÁRIA A REAVALIAÇÃO DO, DENTRO DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO, ESPECIALMENTE**

processo.numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uid... 1/1



PARA QUE SE CONSTATASSE AS REAIS CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO BEM IMÓVEL, VIABILIZANDO POSSÍVEL ADJUDICAÇÃO.“

“3 – CONTUDO, NOBRE MAGISTRADO, EM QUE PESE O NOBRE TRABALHO DESENVOLVIDO PELO SR. EM SEU PARECER DE FLS. 603 A 623, ELE SE REVESTE DE VÍCIO DE TAL MONTA QUE COMPROMETE SUA FORÇA PROBATÓRIA PARA OS FINS E EFEITOS DESTA LIDE. “

“4 – O VALOR APURADO PELO SR. PERITO PARA A VENDA DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA FOI DE R\$388.000,00 (FL.613), MAS SEM INDICAR SE TAL VALOR RECAIA SOBRE O IMÓVEL TOTAL OU SE APENAS SOBRE OS DIREITOS PENHORADOS NESTA LIDE. “

“5 – ALÉM DISSO, EM QUE PESE O SR. JURISPERITO TER INFORMADO NO CORPO DO LAUDO QUE REALIZOU VISTORIA DO IMÓVEL (FL.606), NÃO COLACIONOU AOS AUTOS AS FOTOGRAFIAS DO BEM PERICIADO, PARA QUE OS EXEQUENTES E EVENTUAIS INTERESSADOS NA AQUISIÇÃO DO BEM TIVESSEM PLENO



642

OTAVIO D'URSO FILHO  
Engenheiro Civil  
CREA 060004543

CONHECIMENTO DO SEU REAL ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO, POSTOQUE UMA DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA PERÍCIA ERA ESSA, QUE É JUSTAMENTE SABER O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, VISUALIZANDO A VENDA PÚBLICA EM EVENTUAL ADJUDICAÇÃO, ORA, NENHUM CIDADÃO ADJUDICA OU OFERTA LANCE PARA UM IMÓVEL SEM TER PRÉVIO CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES DA CONSTRUÇÃO, DO SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

“

4. NOSSOS ESCLARECIMENTOS:

» NO TOCANTE A DÚVIDA DO VALOR DO IMÓVEL, EM RESPEITO SE O MESMO É VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL TOTAL, OU APENAS DA PARTE PENHORADA:

**RESPOSTA :** Como bem explicado em nosso trabalho o valor do imóvel refere-se ao valor de mercado total do mesmo.

» NO TOCANTE A INEXISTÊNCIA DE FOTOGRAFIAS INTERNAS DO IMÓVEL NO ATO DA VISTORIA:

**RESPOSTA :** Os Requerentes informam que no nosso laudo mencionamos que fizemos a vistoria no imóvel (fl.606), mas o restante da descrição constante no laudo, onde informamos que a vistoria interna no imóvel não foi autorizada pelos ocupantes em dois dias diferentes não foi autorizada pela parte (vide reprodução parcial do laudo à seguir, onde aparecem tais informações em nosso laudo):

643

OTAVIO D'URSO FERRO

Engenheiro Civil  
CREA 06006045/1

► FLS.606 dos autos:

**VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/11/2016, não revelando observações dignas de nota, pois não foi autorizada.

► FLS.613 dos autos:

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor Médio de Mercado de venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 355.993,12 (trezentos e noventa e cinco mil quinhentos e quarenta e oito reais e doze centavos); portanto, pelo motivo de não ter sido autorizada nossa entrada no imóvel (mesmo com nossa insistência por mais de duas vezes) e admitindo-se uma variação permitida de até 5% (cinco por cento), teremos portanto, para a presente data, em números redondos:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$338.000,00**  
**(Trezentos e trinta e oito mil reais)**

Este signatário informa a avaliação pode ser feita mesmo sem o acesso interno ao imóvel, conforme determina a NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – IBAPE, especialmente em seu item 8.4. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO, reproduzida parcialmente à seguir:

cesso,foro=38processo.numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uid... 1/1



#### 8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

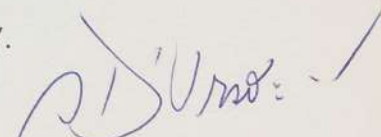
A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

FINALIZANDO, ESTE SIGNATÁRIO ACREDITA TER RESPONDIDO TODAS AS DÚVIDAS AINDA EXISTENTES NO TOCANTE A CONCLUSÃO DE NOSSO LAUDO ENTREGUE ANTERIORMENTE, E QUE CASO HAJA AINDA ALGUMA DÚVIDA PERSISTENTE QUE ESTE DOUTO JUÍZO DETERMINE UMA NOVA VISTORIA ACOMPANHADA POR TODAS AS PARTES INTERESSADAS, MEDIANTE OFÍCIO, PARA NÃO CORRERMOS O RISCO NOVAMENTE DE SERMOS BARRADOS PELA TERCEIRA VEZ CONSECUTIVA NA DATA DETERMINADA PELO INSIGNE JULGADOR.

#### 5. ENCERRAMENTO:

O presente trabalho é constituído de 6 (seis) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

São Paulo, 24 de abril de 2.017.

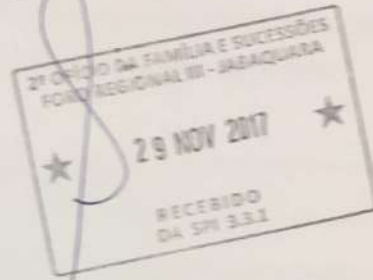
  
**Otavio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil  
Crea n.º 060.060454-3  
Perito Judicial



OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

Excelentíssima Senhora Doutora Juiza de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP.



000 2 F.000.17.00004543-0 091117 1003 094

Ação: Procedimento Ordinário  
Autos nº 0000469-38.2003.8.26.0003

OTAVIO D'URSO FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA nº 0600604543, perito judicial nomeado nos Autos de Ação de Alimentos pelo Rito Especial, promovida por Jaqueline Silva Ruas e outro, em face de Nelson Silva Ruas e outro, que se processa perante este r. Juiz e Cartório da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP, após diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à preença de de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**ÚLTIMOS  
ESCLARECIMENTOS  
DE LAUDO**

Alameda Santos nº 1398, cj 71 - São Paulo - CEP: 01418-100 - Tel.: (11) 99763-4496  
perito.durso@outlook.com

1. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

O presente trabalho tem por objetivo atender a solicitação do interessado para que fizéssemos uma nova avaliação agora com a vistoria interna do imóvel.

2. APRESENTAÇÃO DO LAUDO:

Às fls.604/623 dos autos apresentamos nosso laudo, concluindo que o valor de mercado do imóvel localizado nesta Capital à Rua Marguerita Alvarez nº 246, Americanópolis, seria de R\$388.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS), válido para a data-base de novembro de 2016.

3. NOVA VISTORIA:

Conforme agendado às fls.658 dos autos, procedemos a vistoria interna no imóvel na data de 16 de outubro de 2017, nos acompanharam nesta vistoria além dos representantes das partes interessadas, o morador Sr. Ailton Roberto Ferreira (vide sua carteira de identidade abaixo).



Segue abaixo a ilustração fotográfico de nossa vistoria:



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



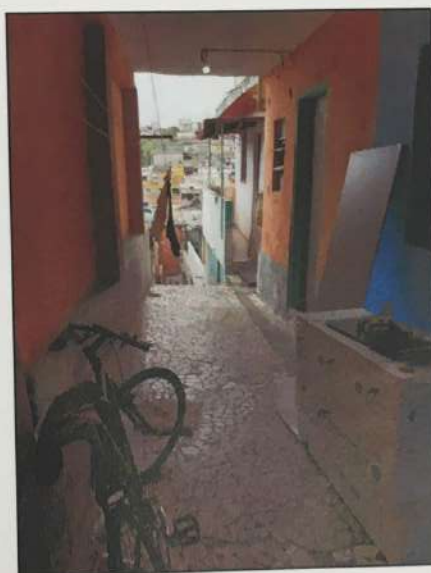
b<sup>e</sup> 1  
α

OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543



OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



NOVA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

Alameda Santos nº 1398, cj 71 - São Paulo - CEP: 01418-100 - Tel.: (11) 99763-4496  
perito.durso@outlook.com

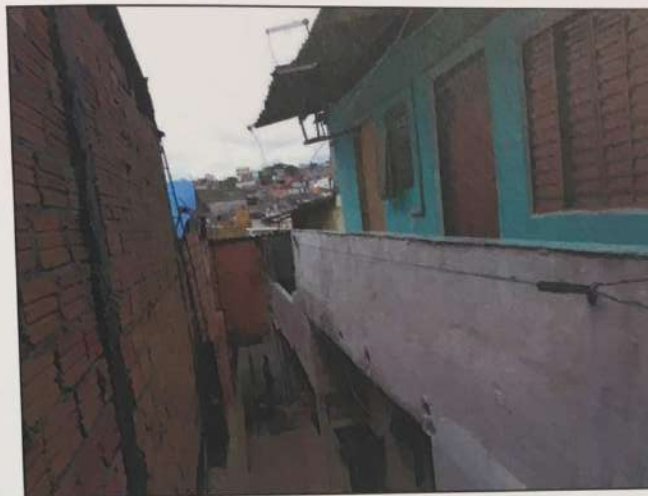
Página 4

numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uuld... 1/1

66  
a

OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543



MAIS UMA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



NOVA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

Alameda Santos nº 1398, cj 71 - São Paulo - CEP: 01418-100 - Tel.: (11) 99763-4496  
perito.durso@outlook.com

Página 5

numero=000469-38.2003.8.26.0003&uuid... 1/1

604  
e

OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543



MAIS UMA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO



OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

Alameda Santos nº 1398, c) 71 - São Paulo - CEP: 01418-100 - Tel.: (11) 99763-4496  
perito.durso@outlook.com

Página 6

numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uaid... 1/1



667  
2

OTAVIO D'URSO FILHO

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

4. CONCLUSÃO:

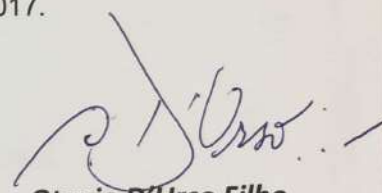
Conforme constatado em nossa vistoria e de acordo com os acabamentos internos dos cômodos, **RATIFICAMOS A CONCLUSÃO DE NOSSO LAUDO**, ou seja, o valor do imóvel avaliando para a data da elaboração do laudo é de **R\$338.000,00 (TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS)**.

FINALIZANDO NOVAMENTE, ESTE SIGNATÁRIO ACREDITA TER RESPONDIDO TODAS AS DÚVIDAS AINDA EXISTENTES NO TOCANTE A CONCLUSÃO DE NOSSO LAUDO ENTREGUE ANTERIORMENTE, E QUE CASO HAJA AINDA ALGUMA DÚVIDA PERSISTENTE FICAMOS A SUA INTEIRA DISPOSIÇÃO.

5. ENCERRAMENTO:

O presente trabalho é constituído de 7 (sete) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

São Paulo, 24 de novembro de 2.017.



**Otavio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil  
Crea n.º 060.060454-3  
Perito Judicial

numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uid... 1/1

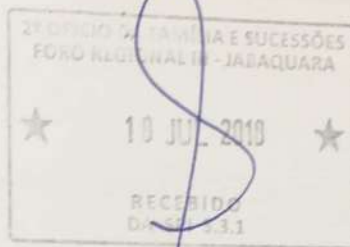
**Otávio D'Urso Filho**

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

Avaliações Urbanas, Rurais, Industriais e Patrimoniais  
Perícias e Assistências Técnicas de Engenharia  
Consultorias em Engenharia de Avaliações  
Inspeção Predial e em Estádios de Futebol

683  
0

Excelentíssima Senhora Doutora Juiza de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP.



**Ação: Execução de alimentos**  
**Autos nº 0000469-38.2003.8.26.0003**

**OTAVIO D'URSO FILHO**, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA nº 0600604543, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Alimentos pelo Rito Especial**, promovida por Jaqueline Silva Ruas e outro, em face de Margarida Silva Ruas e outros, que se processa perante este r. Juiz e Cartório da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara/SP, após diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**COMPLEMENTAÇÃO**  
**DE**  
**LAUDO**

*Otávio D'Urso*



685  
a

*“De outro vértice, subsiste, de fato, sem esclarecimento, o quanto indagado a fls. 632, item “b”, ou seja, informes técnicos mais precisos quanto ao estado de conservação do bem e idade da construção, pois muito embora tais critérios tenham sido avaliados e levados em consideração quando da aplicação (fls. 608), nada mais elucidativo foi mencionado a respeito.”*

*“Solicite-se a complementação deste aspecto, intimando-se o perito, para tal fim.”*

*“Int.”*

## 2. APRESENTAÇÃO DO LAUDO:

As fls.604/623 dos autos apresentamos nosso laudo, concluindo que o valor de mercado do imóvel localizado nesta Capital à Rua Marguerita Alvarez nº 246, Americanópolis, seria de R\$338.000,00 (TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS).

## 3. APRESENTAÇÃO DOS ESCLARECIMENTOS DE LAUDO:

As fls.639/644 dos autos apresentamos nossos esclarecimentos de laudo, onde:  
→ Destacamos que a fl.640 no item 2. APRESENTAÇÃO DO LAUDO, houve um erro material no valor de mercado do imóvel apontado como R\$388.000,00;



686  
o

→ E que a fl.643 no item 4. **NOSSOS ESCLARECIMENTOS**, o valor de mercado do imóvel apontado agora de forma correta, foi o calculado à fl.613, ou seja, R\$338.000,00 (TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS).

#### 4. APRESENTAÇÃO DOS ÚLTIMOS ESCLARECIMENTOS:

As fls.661/667 dos autos apresentamos nossos últimos esclarecimentos de laudo, onde ratificamos que o valor de mercado do imóvel seria de R\$338.000,00 (TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS).

#### 5. MANIFESTAÇÃO DO PATRONO DA AUTORA:

As fls.672/673 dos autos a parte apresenta sua manifestação a respeito de nossos esclarecimentos finais, discordando de nosso trabalho, alegando resumidamente que:

...

*“4 – O valor apurado pelo Sr. Perito para a venda do imóvel objeto da perícia foi de R\$388.000,00 (fl. 613), sendo que nos esclarecimentos de fls. 639/645 e 661/667 indicou o valor do bem de R\$338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais), mas sem pormenorizar, novamente, se o valor da avaliação recai sobre a **totalidade do imóvel** ou se **apenas sobre os direitos penhorados nesta lide.**”*

**Perito D'Urso Filho**

Engenheiro Civil  
CREA 0600604543

Avaliações Urbanas, Rurais, Industriais e Patrimoniais  
Perícias e Assistências Técnicas de Engenharia  
Consultorias em Engenharia de Avaliações  
Inspeção Predial e em Estádios de Futebol

687  
2

...

*"6 - Dentro deste contexto, sempre reiterando a estima e o apreço que nutrimos pelo trabalho do Sr. Jurisperito, no caso dos autos ainda não estão totalmente evidenciadas as questões controvertidas da perícia, especialmente se o valor de R\$338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais) diz respeito ao valor total do imóvel ou se refere-se aos direitos sobre ele, assim como não há menção expressa sobre a idade da construção e a real condição de conservação e manutenção do imóvel, como requerido pelos exequentes às fls. 631/633."*

*"7 - Neste contexto, demonstradas as inadequações existentes no corpo do laudo pericial e dos esclarecimentos, as quais prejudicam a sua finalidade precípua, requer que Vossa Excelência que digne em receber a presente impugnação, pelos argumentos acima expostos, determinando a intimação do Sr. Perito Judicial para que responda aos esclarecimentos apontados nos 'itens 5 e 6', supra, abrindo, posteriormente, vistas às partes para nova manifestação, tudo com o objetivo de se apurar o verdadeiro valor do bem considerando o objeto da constrição (direitos) e a constatação do seu real estado de preservação e manutenção."*

Página 5

Cel.: (11) 9.9763.4496 | perito.durso@outlook.com



698  
c

### 6. NOSSOS ESCLARECIMENTOS:

**NO TOCANTE A DÚVIDA DO VALOR DO IMÓVEL SER DE R\$388.000,00 OU R\$338.000,00:**  
Este signatário, diante do retro apresentado, volta a informar que o valor de mercado do imóvel é de R\$338.000,00 (TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS).

**NO TOCANTE AS INFORMAÇÕES DAS CONSTRUÇÕES:**  
Este signatário, esclarece que realmente no corpo de seu laudo, apenas informou que o  $foc = 0,7227$ , sem apresentar as demais informações, que passará a apresentar à seguir.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA**

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

Cadastro do Imóvel: 172.184.0030-1

Local do Imóvel:  
R MARGUERITA ALVAREZ, 246 - LT C QD E  
CEP 04411-140  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R MARGUERITA ALVAREZ, 246 - LT C QD E  
CEP 04411-140

Contribuinte(s):  
CPF 088.014.868-03 MARGARIDA SILVA RUAS

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 188 | Testada (m):  | 6,25   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 188 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |            |
|------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 124  | Padrão da construção: | 1-A        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 104  | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 1980 |                       |            |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |        |
|------------------|--------|
| - de terreno:    | 190,00 |
| - da construção: | 572,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| - da área incorporada:     | 35.720,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00      |
| - da construção:           | 18.442,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 54.162,00 |

...numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uuld... 1/1



689  
c

Conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, retro apresentada o ano da construção foi em 1980, portanto a idade do imóvel, para a data do laudo, é de 37 anos.

Os cálculos do foc serão apresentados a seguir:

**Construções:**

Para o cálculo do valor da construção existente no imóvel avaliando, será utilizado o método "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP" onde no cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor utilizado foi o de R\$N em substituição do H82N, aplicando-se as tabelas à seguir:

**CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:**

| CLASSE                              | GRUPO              | PADRÃO                       |                              |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1- RESIDENCIAL                      | 1.1- BARRACO       | 1.1.1- Padrão Rústico        |                              |
|                                     |                    | 1.1.2- Padrão Simples        |                              |
|                                     | 1.2- CASA          | 1.2.1- Padrão Rústico        |                              |
|                                     |                    | 1.2.2- Padrão Proletário     |                              |
|                                     |                    | 1.2.3- Padrão Econômico      |                              |
|                                     |                    | 1.2.4- Padrão Simples        |                              |
|                                     |                    | 1.2.5- Padrão Médio          |                              |
|                                     |                    | 1.2.6- Padrão Superior       |                              |
|                                     |                    | 1.2.7- Padrão Fino           |                              |
|                                     |                    | 1.2.8- Padrão Luxo           |                              |
|                                     | 1.3- APARTAMENTO   | 1.3.1- Padrão Econômico      |                              |
|                                     |                    | 1.3.2- Padrão Simples        | Sem elevador<br>Com elevador |
|                                     |                    | 1.3.3- Padrão Médio          | Sem elevador<br>Com elevador |
|                                     |                    |                              | Sem elevador<br>Com elevador |
| 1.3.4- Padrão Superior              |                    | Sem elevador<br>Com elevador |                              |
|                                     |                    | 1.3.5- Padrão Fino           |                              |
| 1.3.6- Padrão Luxo                  |                    |                              |                              |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO    | 2.1.1- Padrão Econômico      |                              |
|                                     |                    | 2.1.2- Padrão Simples        | Sem elevador<br>Com elevador |
|                                     |                    | 2.1.3- Padrão Médio          | Sem elevador<br>Com elevador |
|                                     |                    | 2.1.4- Padrão Superior       | Sem elevador<br>Com elevador |
|                                     |                    | 2.1.5- Padrão Fino           |                              |
|                                     | 2.1.6- Padrão Luxo |                              |                              |
|                                     | 2.2- GALPÃO        | 2.2.1- Padrão Econômico      |                              |
|                                     |                    | 2.2.2- Padrão Simples        |                              |
|                                     |                    | 2.2.3- Padrão Médio          |                              |
|                                     |                    | 2.2.4- Padrão Superior       |                              |
| 2.2.5- Padrão Fino                  |                    |                              |                              |
| 3- ESPECIAL                         | 3.1- COBERTURA     | 3.1.1- Padrão Simples        |                              |
|                                     |                    | 3.1.2- Padrão Médio          |                              |
|                                     |                    | 3.1.3- Padrão Superior       |                              |

01

...numero=0000469-38.2003.8.26.0003&uid... 1/1

699  
a

**RESUMO DOS VALORES UNITÁRIOS:**

| CLASSE                              | GRUPO              | PADRÃO                   | INTERVALO DE VALORES |       |        |       |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
|                                     |                    |                          | Mínimo               | Médio | Máximo |       |
| 1- RESIDENCIAL                      | 1.1- BARRACO       | 1.1.1- Padrão Rústico    | 0,080                | 0,090 | 0,120  |       |
|                                     |                    | 1.1.2- Padrão Simples    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |       |
|                                     | 1.2- CASA          | 1.2.1- Padrão Rústico    | 0,380                | 0,420 | 0,480  |       |
|                                     |                    | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492                | 0,576 | 0,660  |       |
|                                     |                    | 1.2.3- Padrão Econômico  | 0,672                | 0,786 | 0,900  |       |
|                                     |                    | 1.2.4- Padrão Simples    | 0,912                | 1,056 | 1,200  |       |
|                                     |                    | 1.2.5- Padrão Médio      | 1,212                | 1,386 | 1,560  |       |
|                                     |                    | 1.2.6- Padrão Superior   | 1,572                | 1,776 | 1,980  |       |
|                                     |                    | 1.2.7- Padrão Fino       | 1,992                | 2,436 | 2,880  |       |
|                                     |                    | 1.2.8- Padrão Luxo       | Acima de 2,89        |       |        |       |
|                                     | 1.3- APARTAMENTO   | 1.3.1- Padrão Econômico  | 0,600                | 0,810 | 1,020  |       |
|                                     |                    | 1.3.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 1,032 | 1,266  | 1,500 |
|                                     |                    |                          | Com elevador         | 1,260 | 1,470  | 1,680 |
|                                     |                    | 1.3.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,512 | 1,746  | 1,980 |
|                                     |                    |                          | Com elevador         | 1,892 | 1,926  | 2,160 |
|                                     |                    | 1.3.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,992 | 2,226  | 2,460 |
|                                     |                    |                          | Com elevador         | 2,172 | 2,406  | 2,640 |
|                                     |                    | 1.3.5- Padrão Fino       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |       |
| 1.3.6- Padrão Luxo                  | Acima de 3,49      |                          |                      |       |        |       |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO    | 2.1.1- Padrão Econômico  | 0,800                | 0,780 | 0,960  |       |
|                                     |                    | 2.1.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 0,972 | 1,206  | 1,440 |
|                                     |                    |                          | Com elevador         | 1,200 | 1,410  | 1,620 |
|                                     |                    | 2.1.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,452 | 1,656  | 1,860 |
|                                     |                    |                          | Com elevador         | 1,632 | 1,836  | 2,040 |
|                                     |                    | 2.1.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,872 | 2,046  | 2,220 |
|                                     | Com elevador       |                          | 2,052                | 2,286 | 2,520  |       |
|                                     | 2.1.5- Padrão Fino | 2,532                    | 3,066                | 3,600 |        |       |
|                                     | 2.1.6- Padrão Luxo | Acima de 3,61            |                      |       |        |       |
|                                     | 2.2- GALPÃO        | 2.2.1- Padrão Econômico  | 0,240                | 0,360 | 0,480  |       |
|                                     |                    | 2.2.2- Padrão Simples    | 0,492                | 0,726 | 0,960  |       |
|                                     |                    | 2.2.3- Padrão Médio      | 0,972                | 1,326 | 1,680  |       |
| 2.2.4- Padrão Superior              |                    | Acima de 1,69            |                      |       |        |       |
| 3- ESPECIAL                         | 3.1- COBERTURA     | 3.1.1- Padrão Simples    | 0,060                | 0,120 | 0,180  |       |
|                                     |                    | 3.1.2- Padrão Médio      | 0,192                | 0,246 | 0,300  |       |
|                                     |                    | 3.1.3- Padrão Superior   | 0,312                | 0,456 | 0,600  |       |

*(Handwritten signature)*



691  
 a

**VIDA REFERENCIAL: (TABELA 1)**

**TABELA 1**

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL -<br>"I <sub>r</sub> " - (anos) | VALOR RESIDUAL<br>"-R" - (%) |    |
|-------------|-------------|------------|--|------------------------------|----|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 8  | 0                            |    |
|             |             | SIMPLES    | 10   | 0                            |    |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60   | 0                            |    |
|             |             | PROLETÁRIO | 60   | 20                           |    |
|             |             | ECONÔMICO  | 70   | 20                           |    |
|             |             | SIMPLES    | 70   | 20                           |    |
|             |             | MÉDIO      | 70   | 20                           |    |
|             |             | SUPERIOR   | 70   | 20                           |    |
|             |             | FINO       | 80   | 20                           |    |
|             |             | LUXO       | 80   | 20                           |    |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60   | 20                           |    |
|             |             | SIMPLES    | 60   | 20                           |    |
|             |             | MÉDIO      | 60   | 20                           |    |
|             |             | SUPERIOR   | 60   | 20                           |    |
|             |             | FINO       | 80   | 20                           |    |
|             |             | LUXO       | 80   | 20                           |    |
|             | COMERCIAL   | ESCRITÓRIO | ECONÔMICO  | 70                           | 20 |
|             |             |            | SIMPLES  | 70                           | 20 |
| MÉDIO       |             |            | 80   | 20                           |    |
| SUPERIOR    |             |            | 80   | 20                           |    |
| FINO        |             |            | 80   | 20                           |    |
| LUXO        |             |            | 80   | 20                           |    |
| GALPÕES     |             | RÚSTICO    | 60   | 20                           |    |
|             |             | SIMPLES    | 60   | 20                           |    |
|             |             | MÉDIO      | 80   | 20                           |    |
|             |             | SUPERIOR   | 80   | 20                           |    |
| COBERTURAS  |             | RÚSTICO    | 20   | 10                           |    |
|             |             | SIMPLES    | 20   | 10                           |    |
|             |             | SUPERIOR   | 30   | 10                           |    |

*(Handwritten signature)*



692  
 2

**DEPRECIACÃO: (QUADRO A)**

QUADRO A

| Ref. | ESTÁDO DA EDIFICAÇÃO:                                      | Depreciação (%) | Características   |
|------|--|-----------------|---|
| a    | Nova   | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.   |
| b    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.  |
| c    | Regular  | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.   |
| d    | Entre regular e necessitando reparos simples               | 8,00            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.  |
| e    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.   |
| f    | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de painos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.    |
| h    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.   |
| i    | Sem valor  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.  |

*(Handwritten signature)*

693  
a

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO: (TABELA 2)**

**TABELA 2**

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

| Idade em % | a     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2          | 0,990 | 0,987 | 0,985 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4          | 0,979 | 0,976 | 0,954 | 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 | 0,880 | 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 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14         | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 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 | 0,822 | 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         | 0,868 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24         | 0,851 | 0,846 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,566 | 0,403 | 0,211 |
| 26         | 0,838 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,556 | 0,396 | 0,207 |
| 28         | 0,821 | 0,816 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,546 | 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 | 0,368 | 0,191 |
| 36         | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38         | 0,738 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40         | 0,712 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,478 | 0,337 | 0,177 |
| 42         | 0,701 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44         | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46         | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,163 |
| 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 | 0,517 | 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         | 0,512 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62         | 0,498 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64         | 0,475 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66         | 0,452 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68         | 0,429 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70         | 0,405 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72         | 0,378 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 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 | 0,251 | 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 | 0,248 | 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 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88         | 0,173 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,036 |
| 90         | 0,146 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,029 |
| 92         | 0,117 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,098 | 0,078 | 0,055 | 0,022 |
| 94         | 0,088 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,015 |
| 96         | 0,059 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,007 |
| 98         | 0,030 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100        | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Valor total de mercado das construções serão determinados através da seguinte expressão aritmética:

*(Handwritten scribble)*



694  
a

$$V_c = A \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Onde:

- $V_c$  = valor da construção;
- $A$  = área total construída;
- $V_{uc}$  = valor unitário da construção;
- $F_{oc}$  = fator adequação obsolescência + estado de conservação.

Para o cálculo da depreciação da construção, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

Portanto, para a depreciação da idade da construção, será considerado fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação =  $F_{oc}$ , utilizando-se a seguinte expressão:

$$F_{oc} = [R^1 + K^2 \times (1-R)^3]$$

- Onde:
- $F_{oc}$  = depreciação pela idade da construção
  - $I_e$  = idade aparente à época da avaliação
  - $I_r$  = idade referencial
  - $C_f$  = Condições físicas



695  
α

Imóvel foi classificado como:

"CASA PADRÃO SIMPLES"

"IDADE REAL 38 ANOS" e "IDADE APARENTE DE 30 ANOS"

ESTADO DE CONSERVAÇÃO COMO SENDO REGULAR - C"

teremos:

→ Entrando na tabela 1, para casa padrão simples, teremos: Vida referencial "I<sub>r</sub>" = 70 anos e Valor referencial "R" = 20%.

→ Dividindo-se a Idade aparente à época da avaliação "I<sub>e</sub>" = 32 anos pela Vida referencial "I<sub>r</sub>" = 70 anos, teremos: "I<sub>e</sub>/I<sub>r</sub>" =  $32/70 = 0,458$ .

→ Entrando-se no QUADRO A, considerando-se o estado de conservação como sendo "C" Regular, teremos a depreciação de 2,52%.

→ Pegando-se o valor de "I<sub>e</sub>/I<sub>r</sub>" =  $32/70 = 0,458$  e o estado de conservação "C" Regular, entrando na TABELA 2, cruzando-se tais valores teremos o valor final do imóvel "Foc" = 0,6535.

→ Se "R" = 20%, ou seja, igual à 0,20. Teremos (1 - R) = 0,80.

→ Substituindo-se na fórmula, teremos: Foc =  $[0,20 + (0,6535 \times 0,80)] = 0,7227$ .

REALIZANDO, ESTE SIGNATÁRIO ACREDITA TER RESPONDIDO TODAS AS DÚVIDAS AINDA EXISTENTES NO TOCANTE AOS NOSSOS TRABALHOS ENTREGUES ANTERIORMENTE, PRINCIPALMENTE NO TOCANTE A CONFIRMAÇÃO DE QUE: a.) O VALOR DO IMÓVEL É DE R\$ 338.000,00 (TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS), b.) A IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO SER DE 31 ANOS, c.) ESTADO DE CONSERVAÇÃO CLASSIFICADA COMO REGULAR.