

Eng. José Zarif Neto

A EXMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA  
FAMÍLIA DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ

## LAUDO PERICIAL

PROCESSO: 1004728-07.2014.8.26.0704  
AÇÃO: ORDINÁRIA  
REQUERENTE: FERNANDO BALLESPIN GONZALO E OUTRO

JOSÉ ZARIF NETO, engenheiro civil, perito judicial, honrado por estar nomeado e compromissado na ação supracitada, vem apresentar laudo técnico de caracterização e de avaliação do imóvel objeto da lide, situado na Rua Padre Justino, 271 – Butantã, São Paulo/SP, contribuinte municipal 082.404.0052-3, a saber:

1004728-07.2014.8.26.0704

1

Eng. José Zarif Neto

## 1 - PRELIMINARES

O escopo do presente trabalho, determinado às fls. 233, está focado na avaliação pelo valor de mercado de venda do imóvel “sub judice” e na constatação do estado das edificações aos moldes “ad perpetuum rei memoriam”, face à alegada existência de risco de desabamento.

Será procedida a avaliação do imóvel situado na **Rua Padre Justino, 271** – Butantã, São Paulo/SP, contribuinte municipal 082.404.0052-3, considerando:

- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico descrição do imóvel/vistoria, deste trabalho;
- b) o objetivo deste presente Laudo, qual seja a avaliação do imóvel em tela, a partir da caracterização de seu estado (e o de sua circunvizinhança);
- c) a realização de pesquisa de mercado para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse, buscando determinar o valor médio do metro quadrado de terreno nu, a partir do qual, por meio de metodologias da praxe judicial, notadamente os critérios, diretrizes e

Eng. José Zarif Neto

parâmetros "CAJUFA/13" para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital" e, ainda, o "Estudo de Edificações - Valores de Venda- 2.002", versão 2.007, quando pertinente, resulta-se a avaliação do imóvel em tela;

- d) o fundamento conceitual do trabalho, qual seja a obtenção do **valor de mercado** da propriedade entendido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- e) a anotação de que a presente avaliação se refere ao valor pleno do imóvel tal como se insere no cenário e no contexto da localidade. Por decorrência, não considera ônus ou gravames atípicos não relatados nos autos, especialmente os que versam sobre questões ambientais referentes à contaminações (que implicam em prospecções e análises que em muito suplantam o escopo dos trabalhos);

Tudo isto posto, o signatário vem apresentar as conclusões a que chegou.

Eng. José Zarif Neto

## 2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / VISTORIA

O imóvel situado na **Rua Padre Justino, 271** – Butantã, São Paulo/SP, é identificado como contribuinte 082.404.0052-3, ou seja, encontra-se na quadra 404 do setor fiscal 082, de acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC.

Segue reprodução da Certidão Municipal de Dados Cadastrais, obtida no site da prefeitura:



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 082.404.0052-3

Local do Imóvel:  
R PADRE JUSTINO, 271 - E 275  
CEP 05580-095  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R PADRE JUSTINO, 271 - E 275  
CEP 05580-095

Contribuinte(s):  
CPF 116.183.378-15 FERNANDO BALLESPIN GRACIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	460	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	460		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	190	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	190	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1956		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	776,00
- da construção:	1.070,00

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

- da área incorporada:	332.866,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	44.726,00
Base de cálculo do IPTU:	377.592,00



Eng. José Zarif Neto

Há, nos autos, Certidão expedida pelo 10º Oficial de Registros de Imóveis, indicando que a **Transcrição nº 87.604**, de 23 de março de 1970, corresponde ao imóvel em questão, conforme reprodução abaixo:

**TRANSCRIÇÃO nº 87.604 de 23 de março de 1970**

**IMÓVEL:** UMA CASA à Rua PADRE JUSTINO nº 271, na Vila Pirajussara, no 13º Subdistrito, Butantã, e o respectivo terreno medindo 10m de frente, por 21,50m da frente aos fundos, do lado esquerdo visto da rua, onde confronta com o lote 6, do lado direito mede 28,20m e confronta com o lote 50, e nos fundos mede 24,60m e confronta com o lote 7 e parte do lote 8, encerrando a área de 459mts e 33dcmts quadrados, mais ou menos.

**DISTRITO / SUBDISTRITO:** 13º Subdistrito, BUTANTÃ (pertenceu a esta Serventia de 7.10.39 a 11.8.76, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro).

**REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Transcrição nº 22.635 de 25 de maio de 1951 (área maior), desta Serventia.

**ADQUIRENTE(S):** FERNANDO BALLESPIN GRACIA, casado, do comércio, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Padre Justino nº 271.

**TRANSMITENTE(S):** COMPANHIA IMOBILIÁRIA PIRAJUSSARA, com sede nesta Capital.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

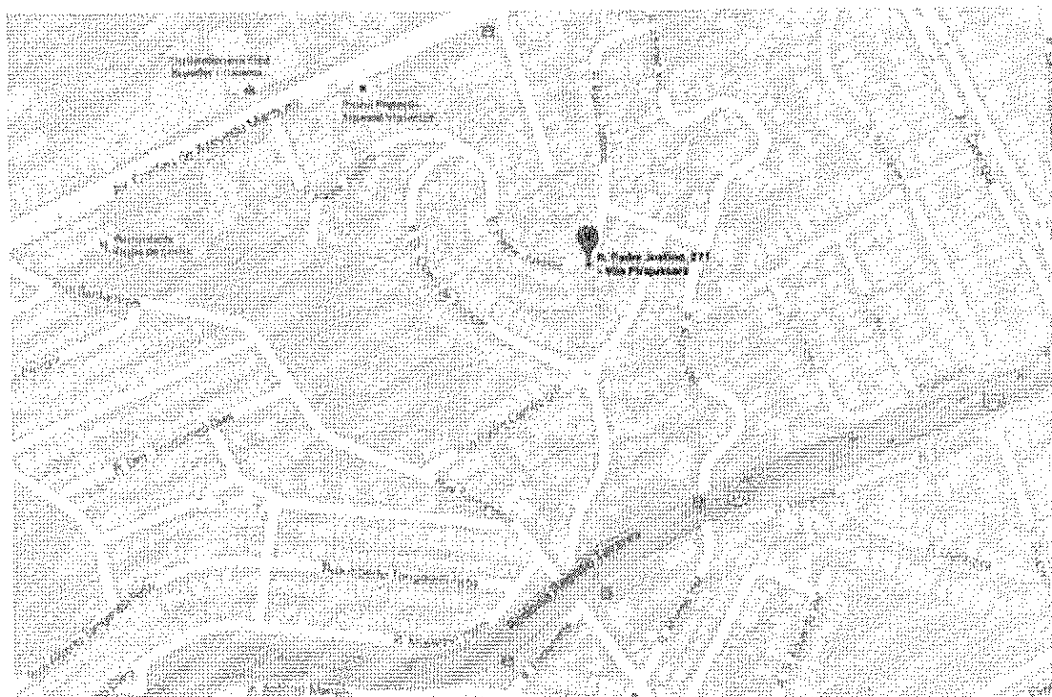
**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 19 de janeiro de 1970 do 12º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 649, fls. 25vº).

**VALOR:** NCr\$1.154,56, incluindo-se nesse valor o da cessão feita pelo Espólio de Lino Ribeiro Ferraz, autorizado por alvará transcrito no título.

**AVERBAÇÕES:** nº 1 de 23 de março de 1970, da escritura a que se refere esta transcrição, consta a declaração de que no terreno objeto da mesma, foi construída mais UMA GARAGEM e dependências que recebeu o nº 275 da Rua PADRE JUSTINO, conforme Alvará de Conservação nº 110327, expedido em 17 de março de 1964, pela Secretaria das

Eng. José Zarif Neto

Mapa de localização do imóvel avaliando:



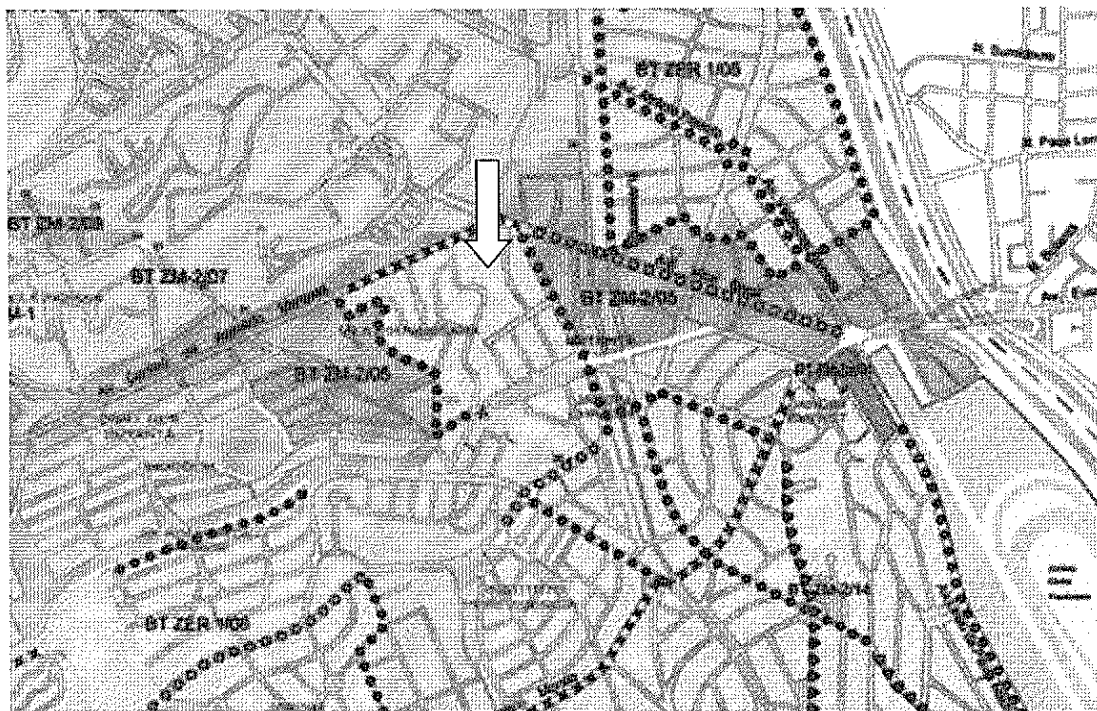
No site “Google Earth” foi obtida uma vista aérea do local e da vizinhança imediata, a seguir reproduzida:



Eng. José Zarif Neto

Do ponto de vista formal, conforme **Planta de Zoneamento** do Município de São Paulo em conformidade com a **Lei Municipal 13.885 de 25/08/04** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (este recentemente alterado com a publicação, em 01/08/14, do novo PDE conforme **Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual está atrelado o imóvel avaliando é **ZER 1 – Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa**.

Este contexto legal pode ser observado na reprodução que se faz da planta de zoneamento citada:



Eng. José Zarif Neto

Na vistoria constatou-se que, tanto a Rua Padre Justino quanto as ruas da circunvizinhança, são dotadas de todos os melhoramentos públicos essenciais.

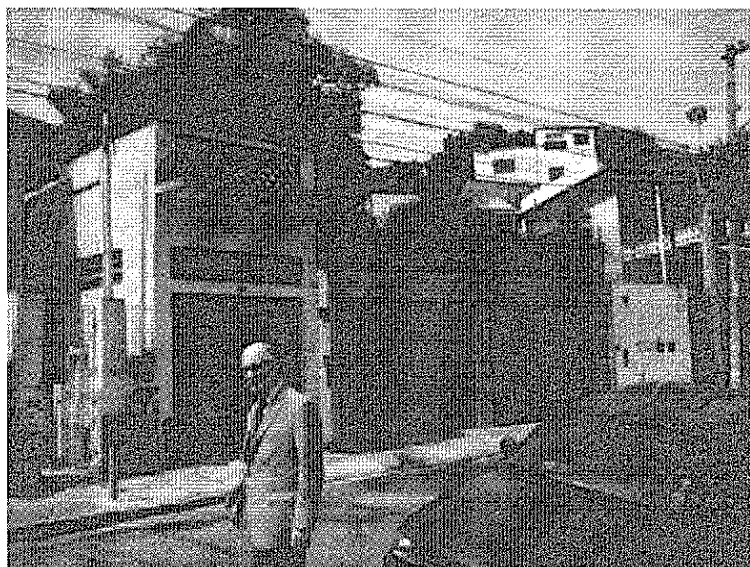
Constatou-se também que o terreno tem formato retangular, plano, acima do nível da rua, com edificação residencial significativamente deteriorada.

O conjunto fotográfico colhido “in loco”, por ocasião da vistoria agendada, levada a termo com a participação do Eng. Guilherme Zarif Cecílio, em 16/10/2015, representativo para a compreensão do imóvel, em todos seus aspectos físicos e funcionais, segue apresentado e comentado, atendendo ao segundo item do escopo dos trabalhos periciais, qual seja o de caracterização do estado das edificações em função dos questionamentos sobre a integridade das construções em tela.

Eng. José Zarif Neto

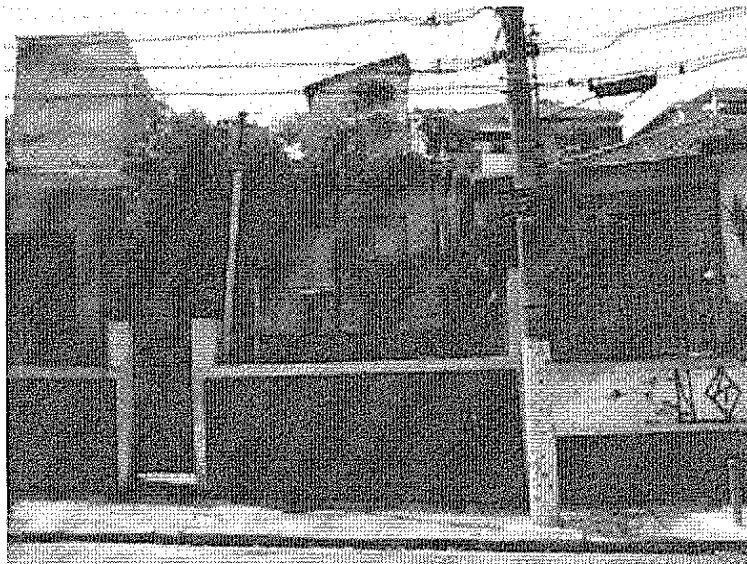


Vista da fachada da residência e da garagem à direita do imóvel em tela.

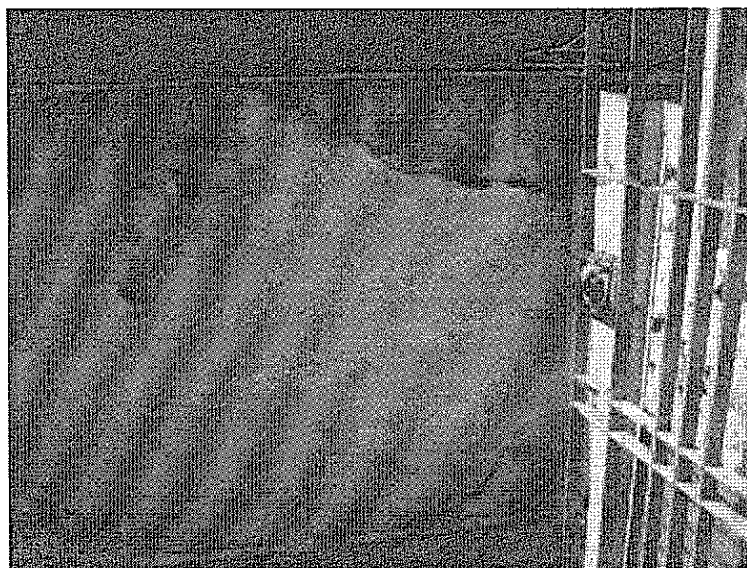


Vista da vizinhança imediata à direita de quem da frente observa o imóvel.

Eng. José Zarif Neto



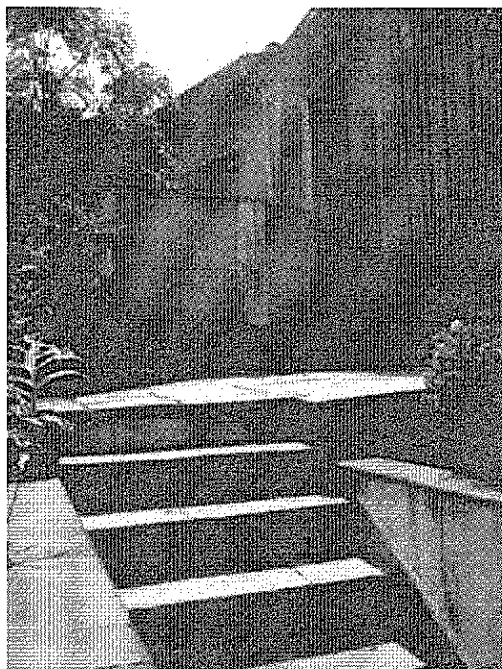
Vista da vizinhança à esquerda do imóvel vistoriado, de quem da frente o observa.



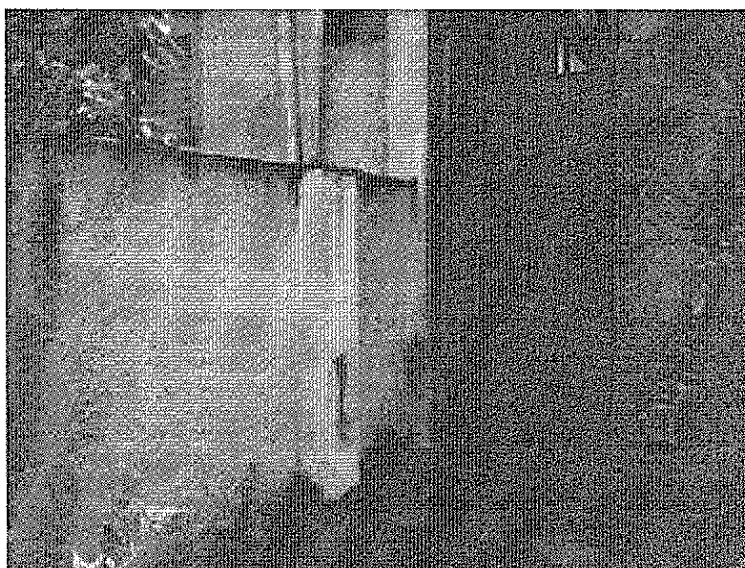
Vista de trinca no muro interno lateral junto ao portão de acesso ao imóvel.



Eng. José Zarif Neto

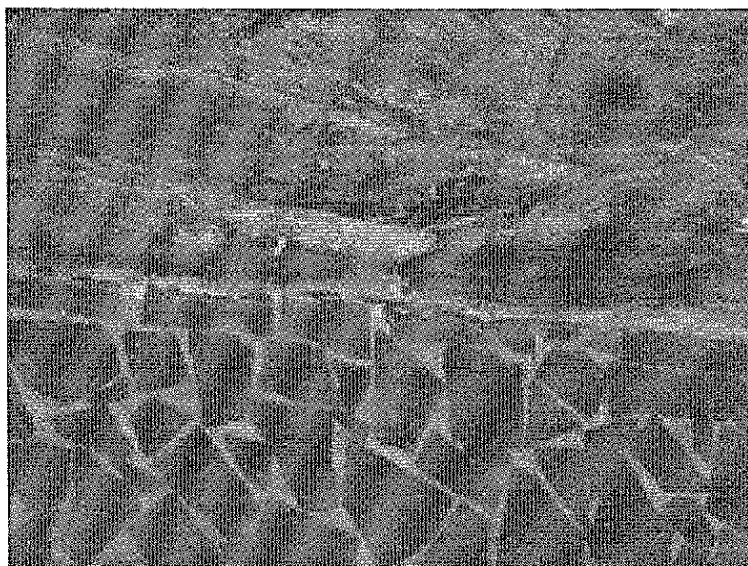


Tomada da escada de acesso ao imóvel.



Vista do acesso lateral após a escadaria.

Eng. José Zarif Neto

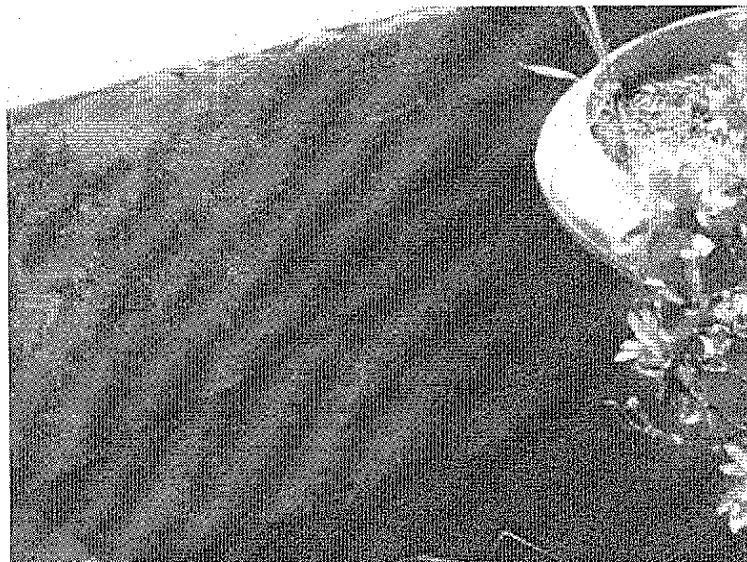


Vistas de descolamento na interface piso/parede da fachada da edificação (o solo cedeu).

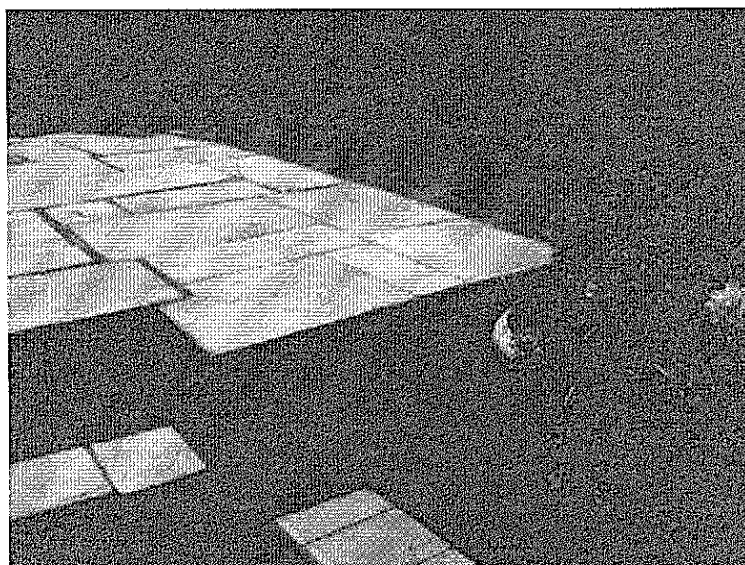




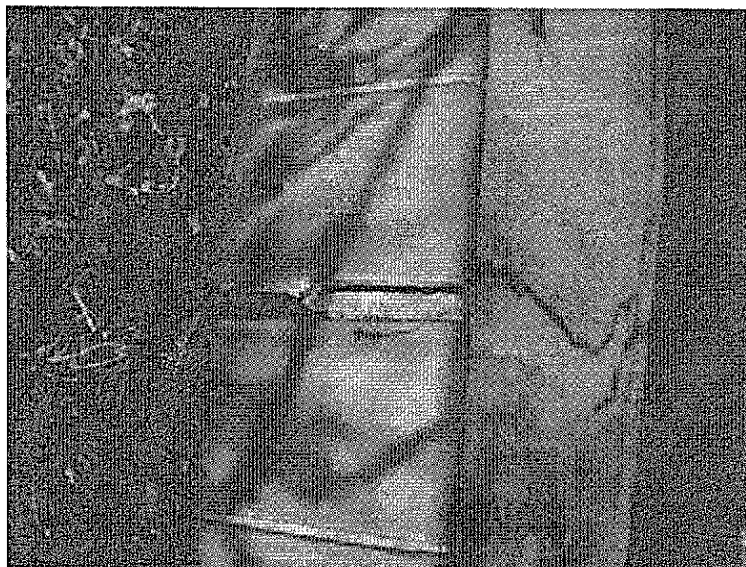
Eng. José Zarif Neto



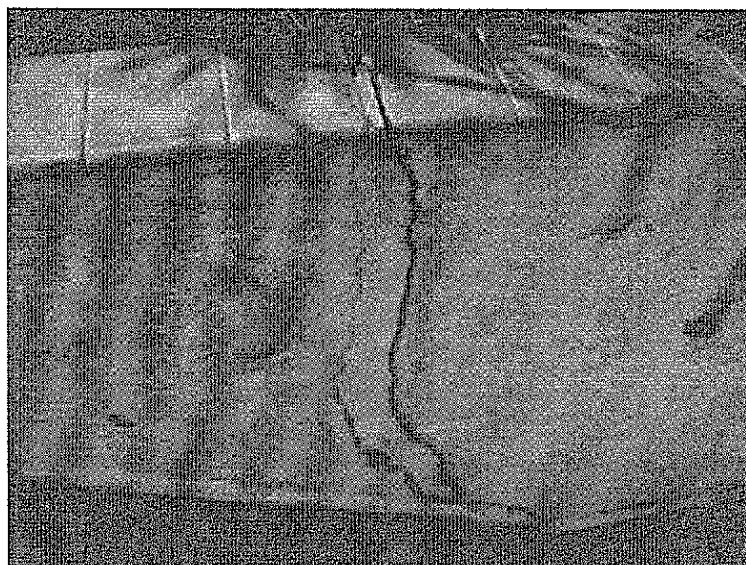
Vistas aproximada e em ângulo aberto de trinca na parede de sustentação do piso da rampa de acesso à edificação.



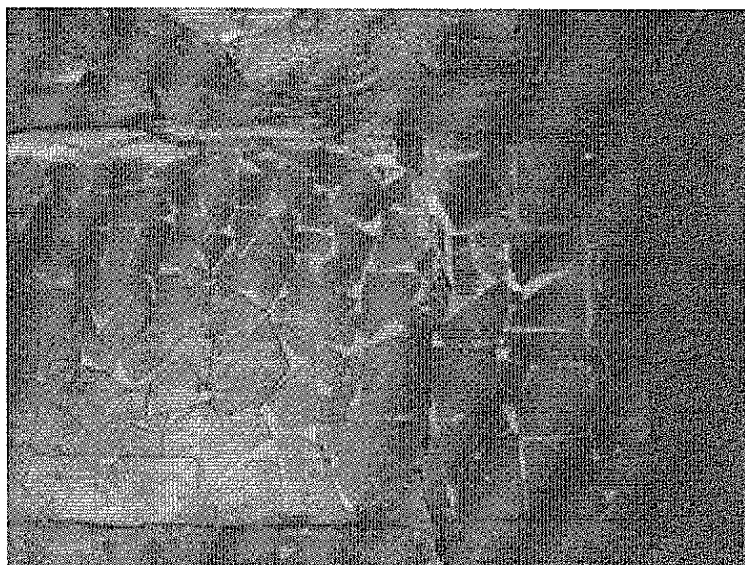
Eng. José Zarif Neto



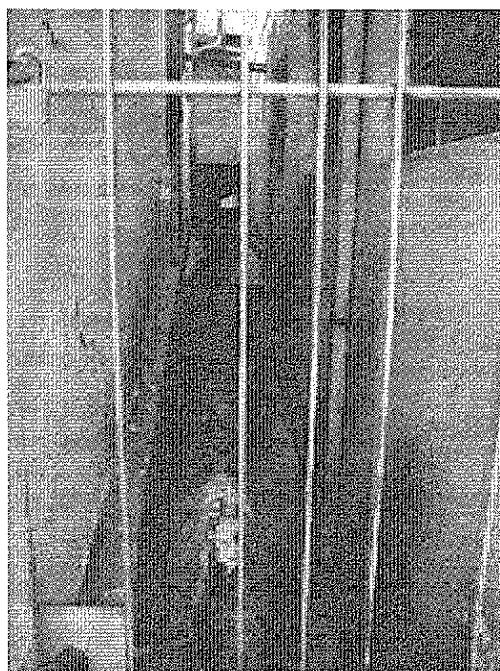
Tomadas de rachadura na mureta da escada de acesso.



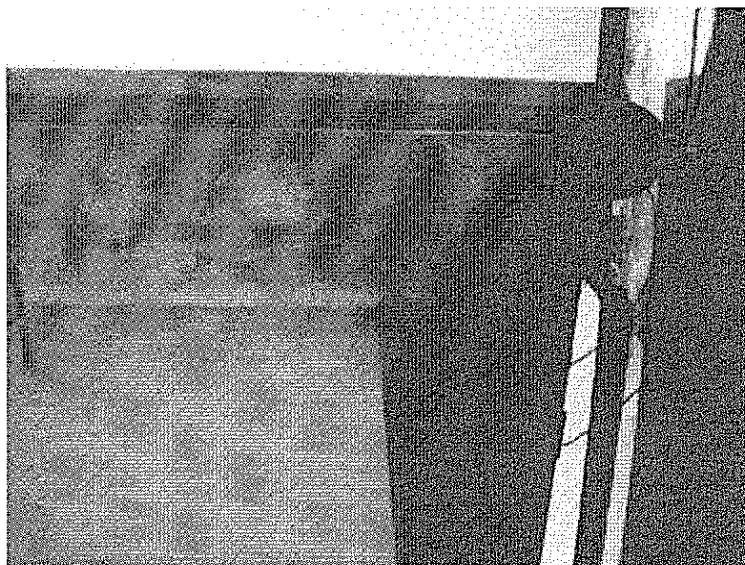
Eng. José Zarif Neto



Vistas do piso frontal da edificação e de corredor lateral direito de quem da rua observa o imóvel, evidenciando trincas.



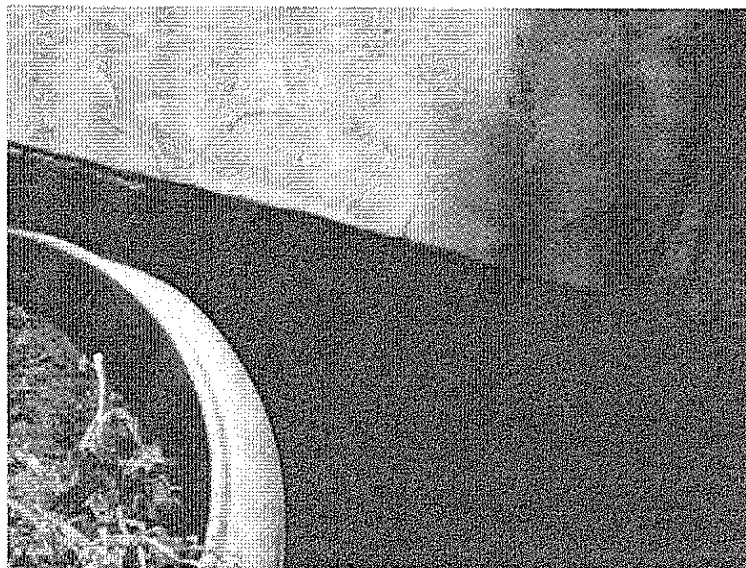
Eng. José Zarif Neto



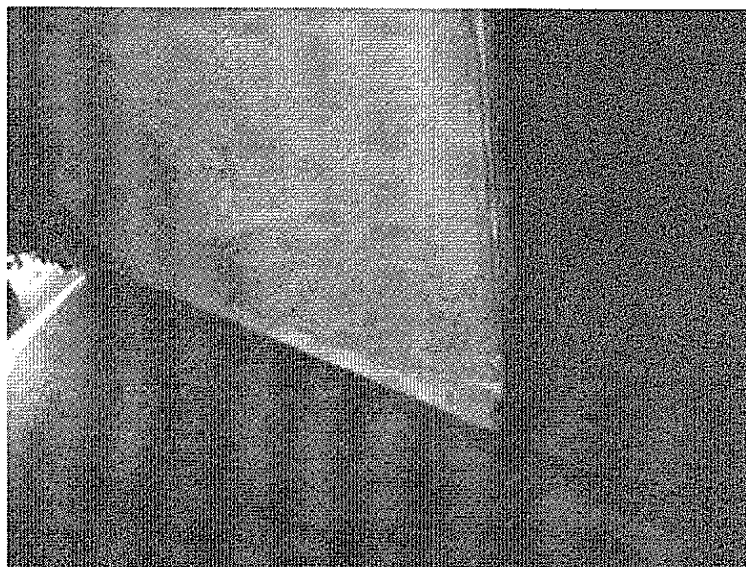
Vista do beiral do telhado na frente da edificação, com sinais evidentes de danos por umidade/infiltração e do piso em pedra do acesso ao imóvel e detalhes do piso em caco cerâmico frontal da edificação.



Eng. José Zarif Neto

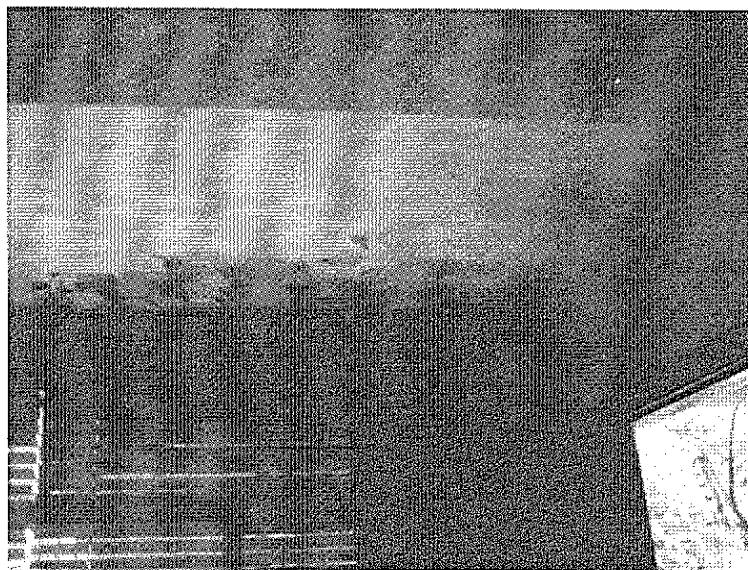


Detalhe de deterioração junto ao piso de entrada e detalhes do batente da porta principal da edificação, apodrecido.

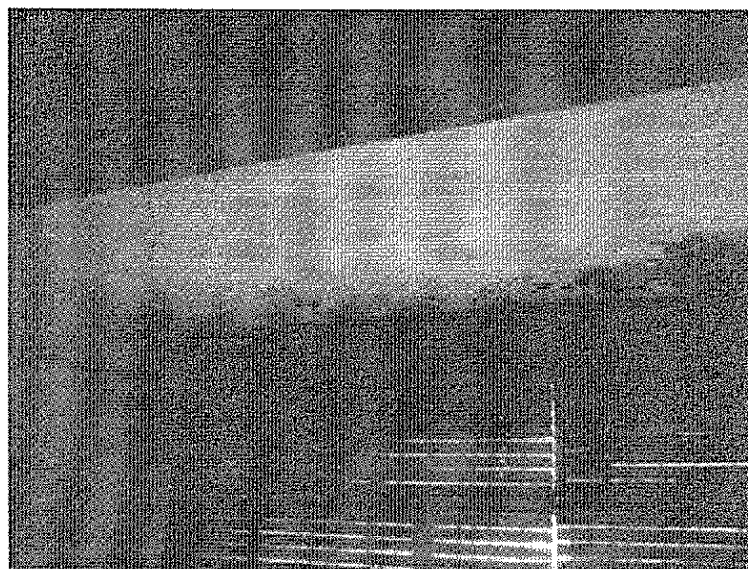




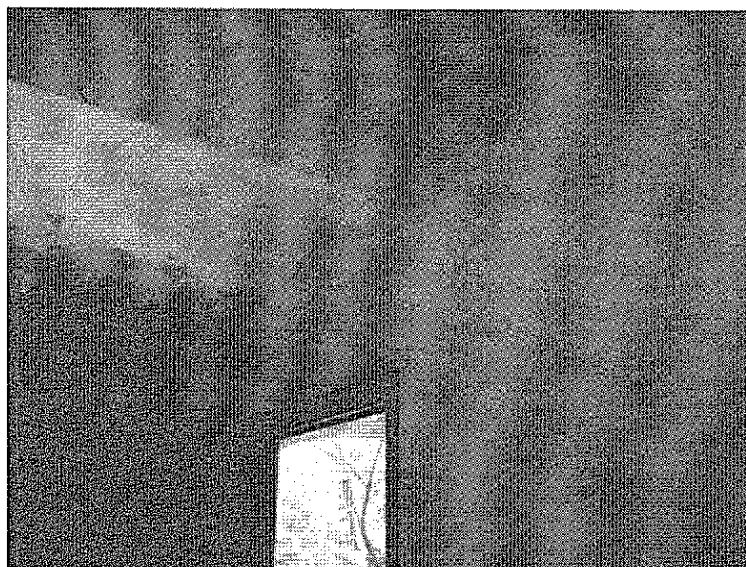
Eng. José Zarif Neto



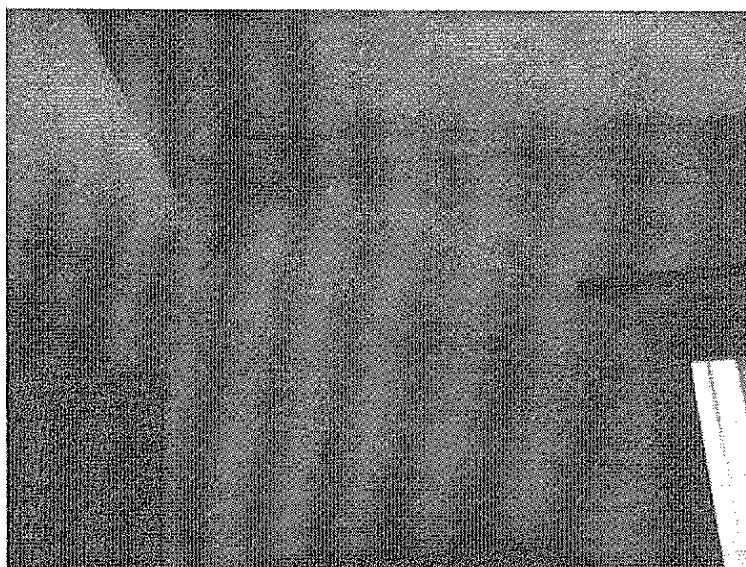
Vistas da laje da sala na entrada da edificação com sinais de umidade/infiltração.



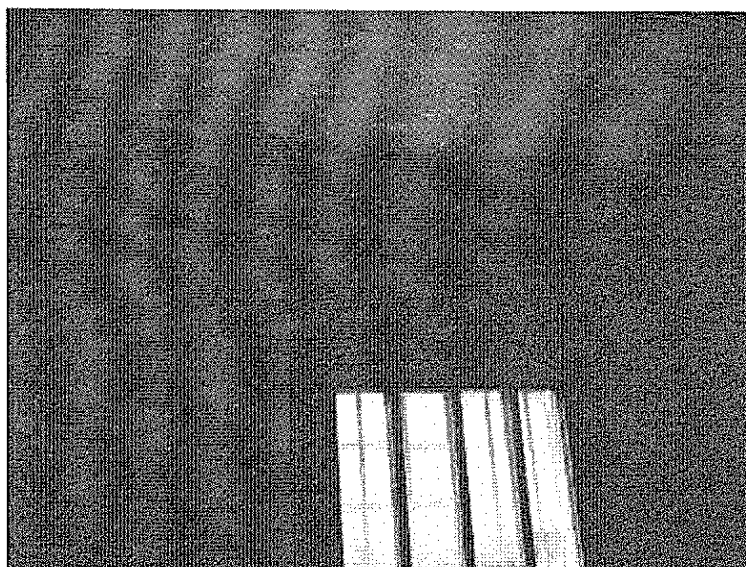
Eng. José Zarif Neto



Vistas de trincas à 45° junto ao batente da porta principal e à janela da sala.



Eng. José Zarif Neto

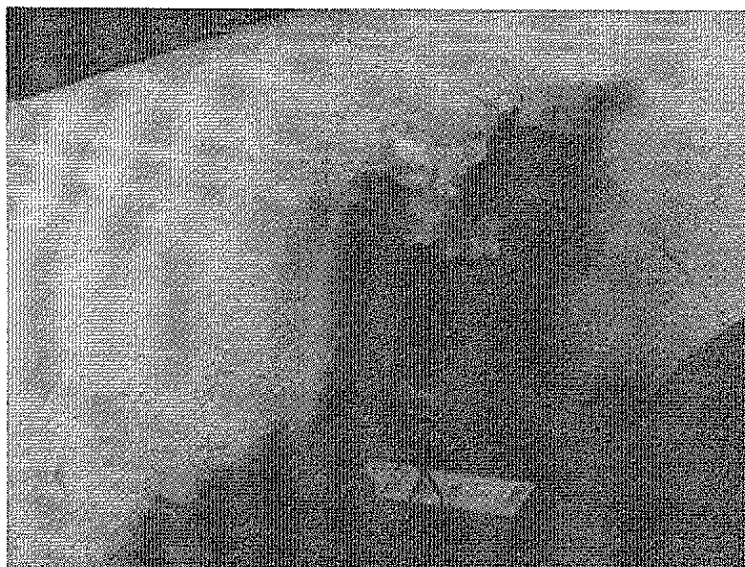


Outras vistas da trinca junto à esquadria da janela da sala.

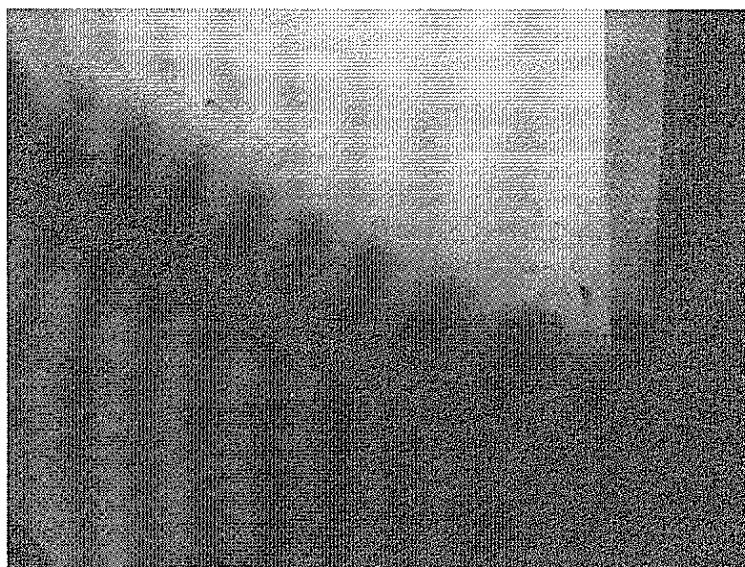




Eng. José Zarif Neto



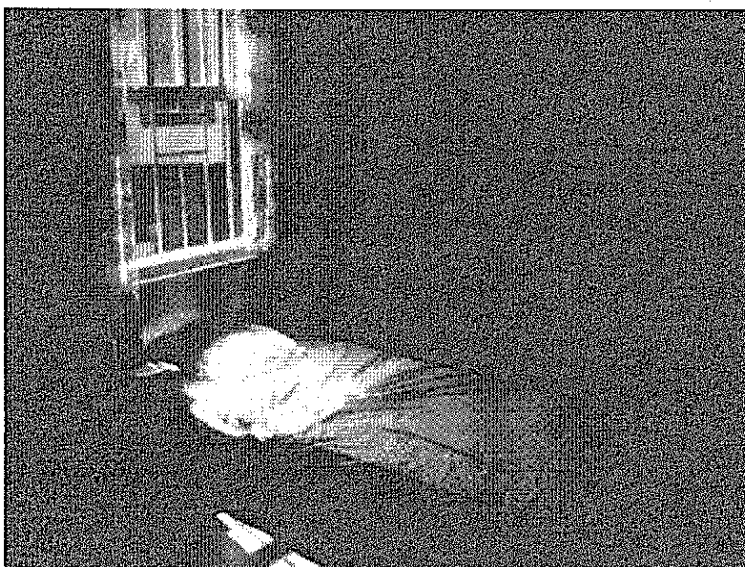
Vistas de trinca e sinais de umidade (por percolação) na parede da sala.



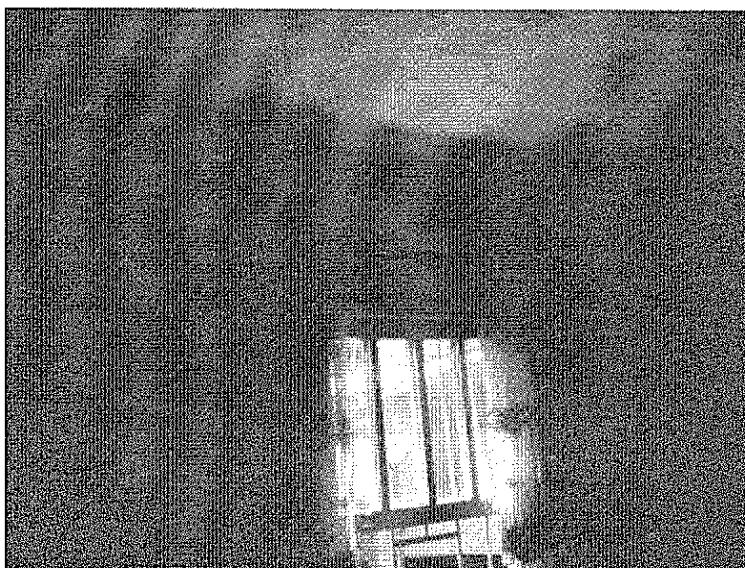
Eng. José Zarif Neto



Vista de trinca sobre batente da porta da sala e vista de um dos dormitórios do imóvel.



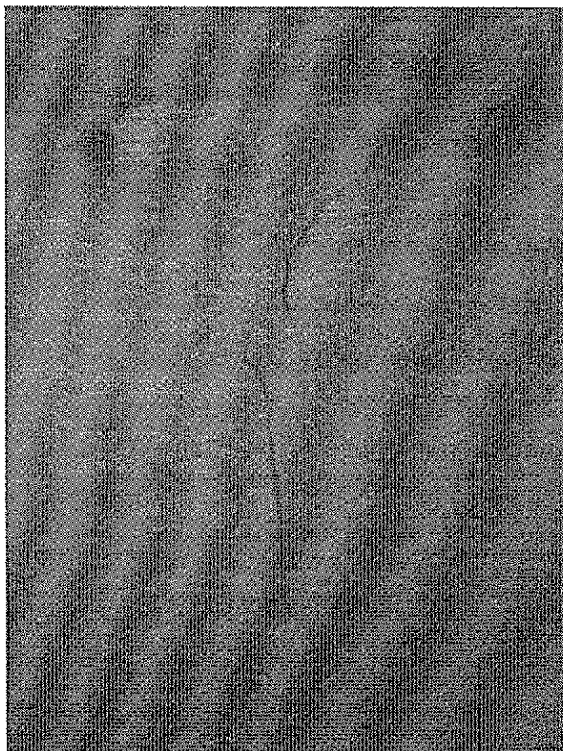
Eng. José Zarif Neto



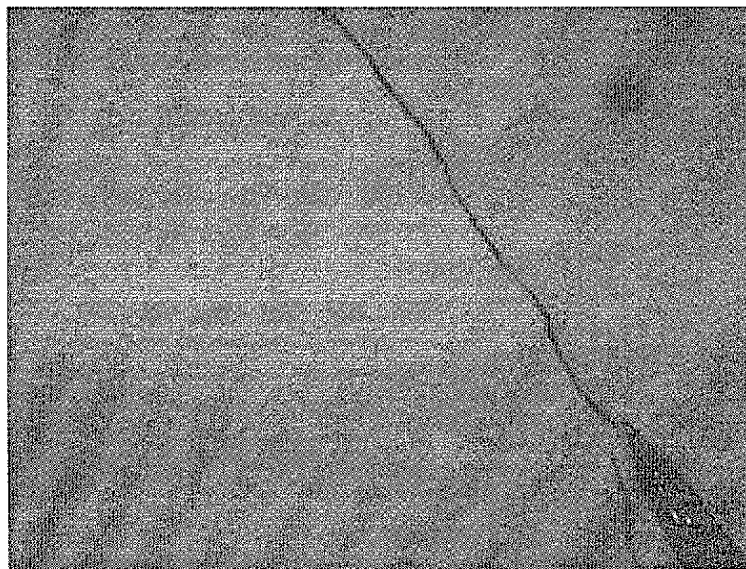
Vistas de trincas na parede do dormitório.



Eng. José Zarif Neto

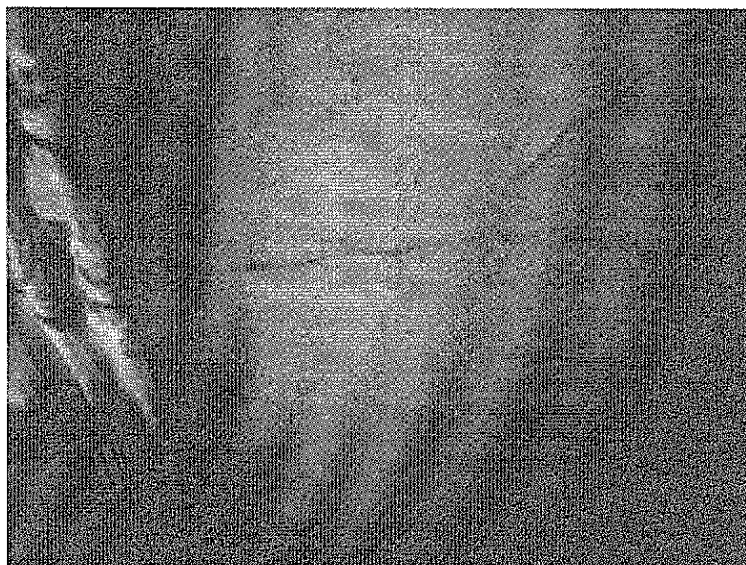


Tomadas aproximadas das anomalias verificadas.

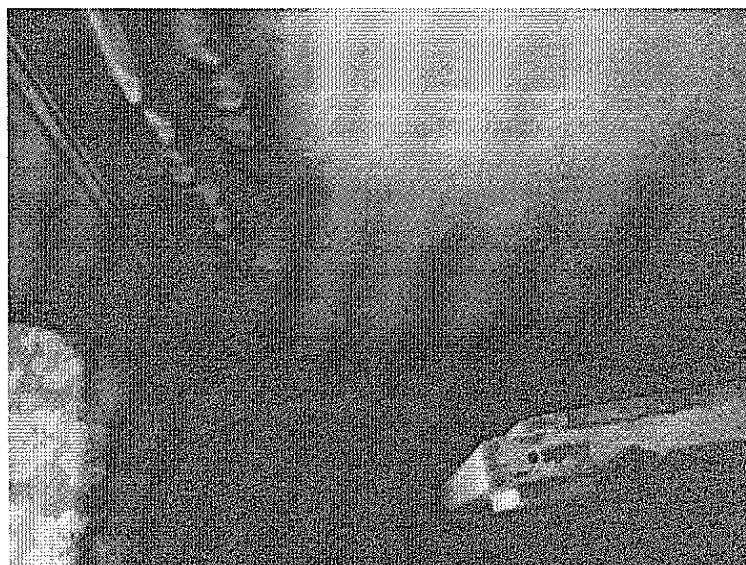




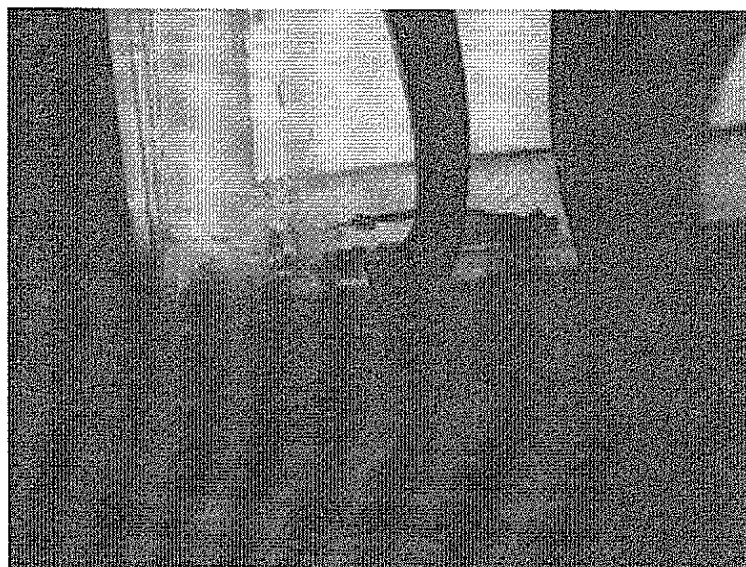
Eng. José Zarif Neto



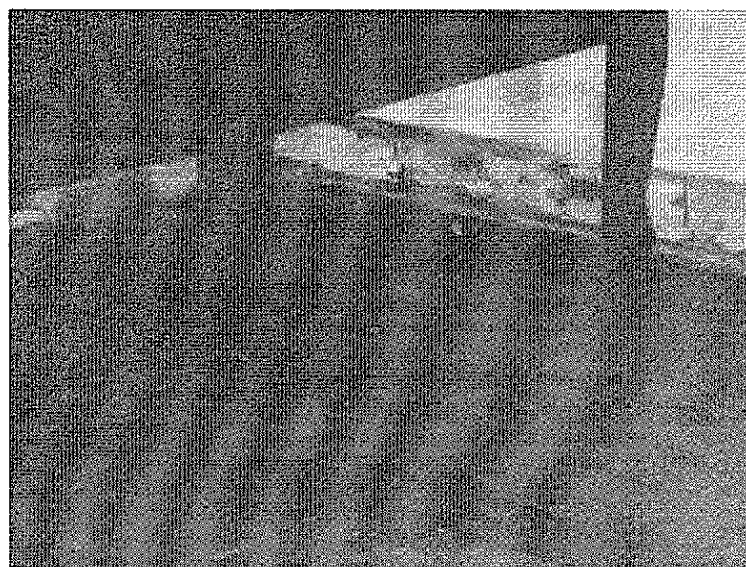
Vistas de trincas na parede do dormitório.



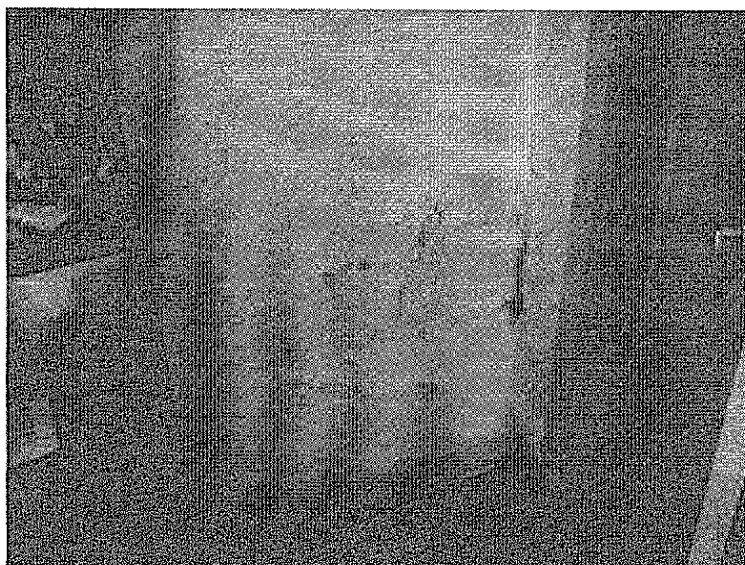
Eng. José Zarif Neto



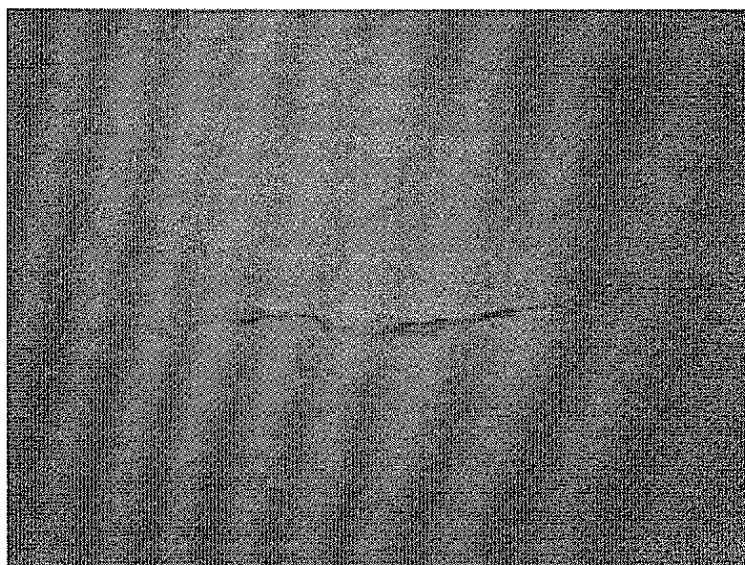
Tomadas do rodapé do dormitório, com sinais de umidade e de deterioração por cupim.



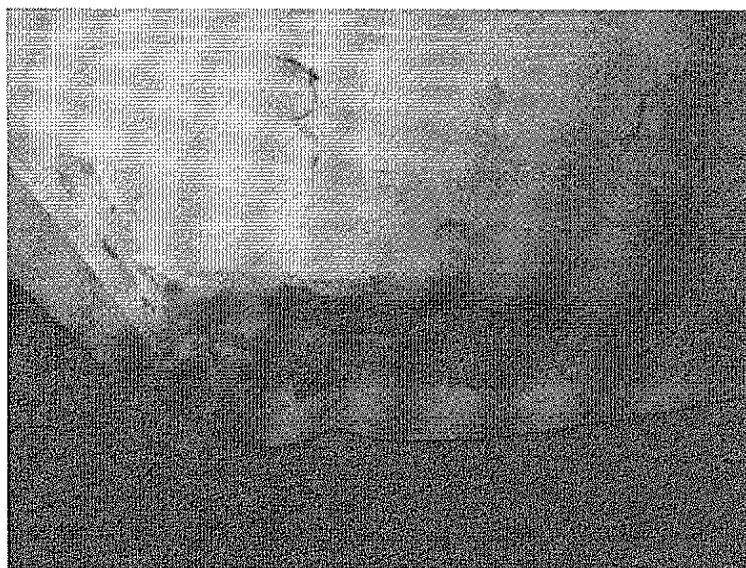
Eng. José Zarif Neto



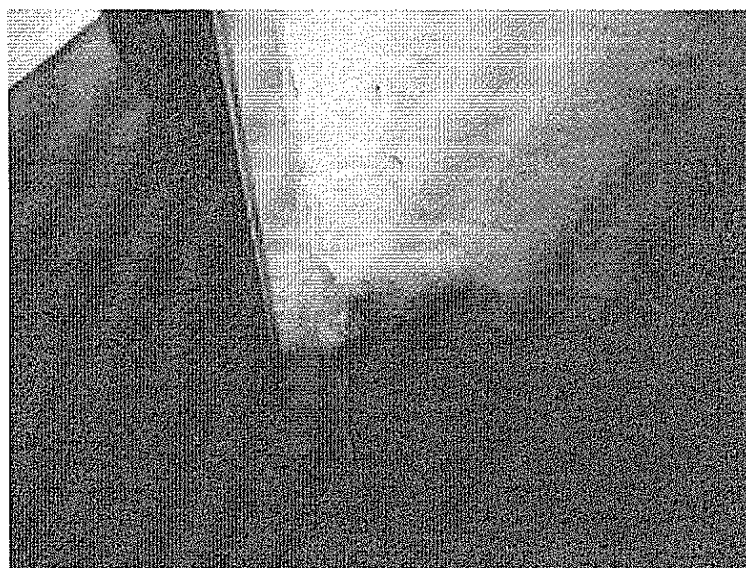
Vistas de sinais de umidade e trincas na parede de outro  
dormitório.



Eng. José Zarif Neto

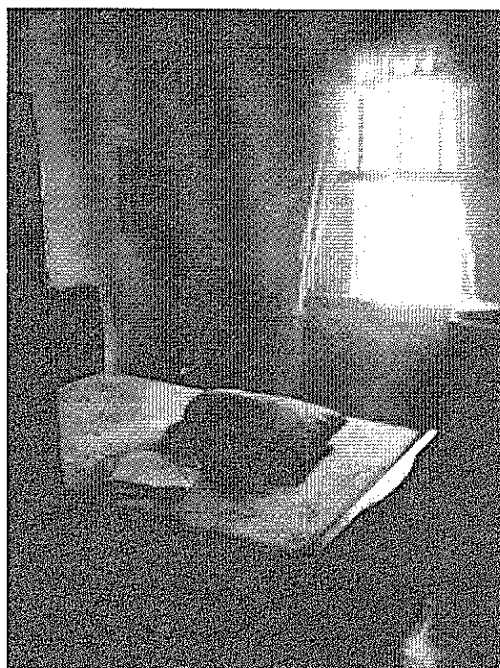


Vistas do revestimento da parede deteriorada com sinal de umidade e danos à instalação elétrica do dormitório.





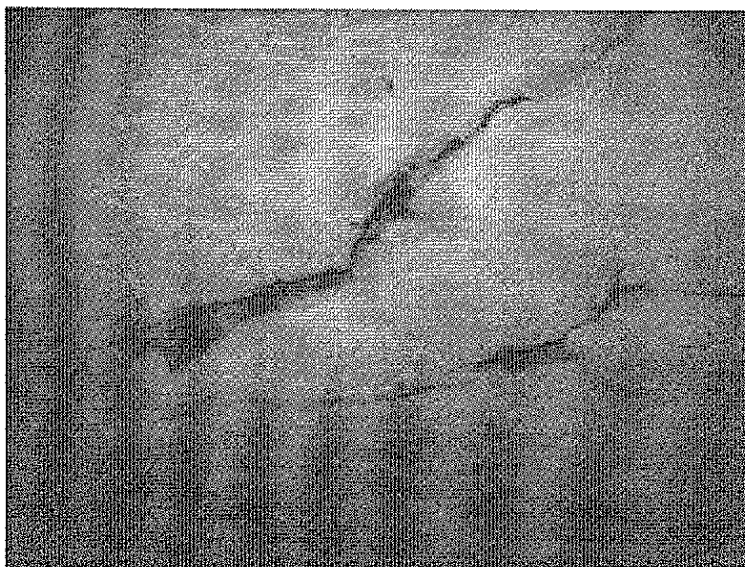
Eng. José Zarif Neto



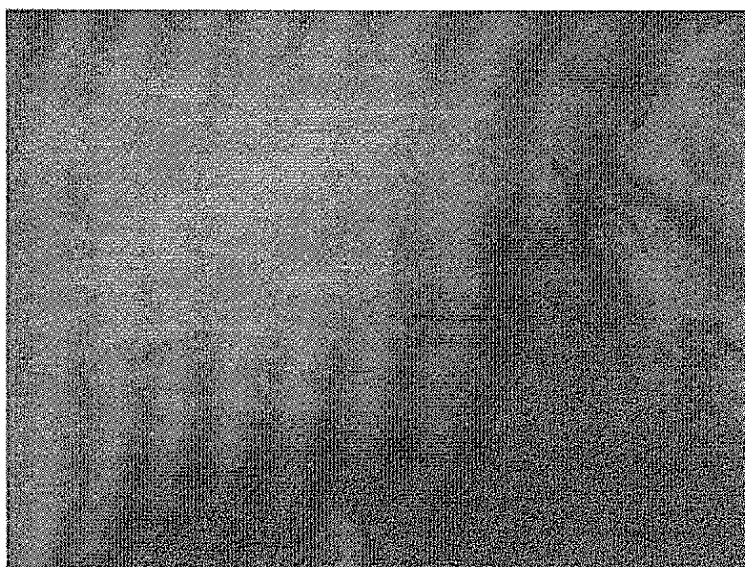
Vistas de dormitório com trinca na parede próxima à janela e, constatado na vistoria, resíduo característico de cupim sobre o colchão.



Eng. José Zarif Neto



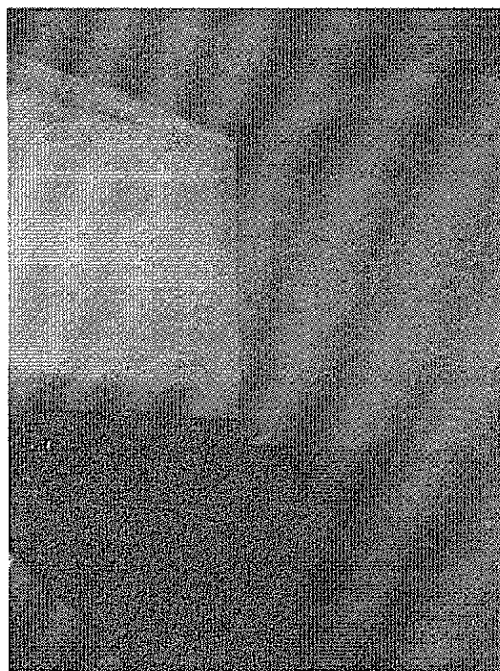
Tomadas aproximadas de trincas e estufamento de pintura na parede do dormitório e também sinais de umidade.



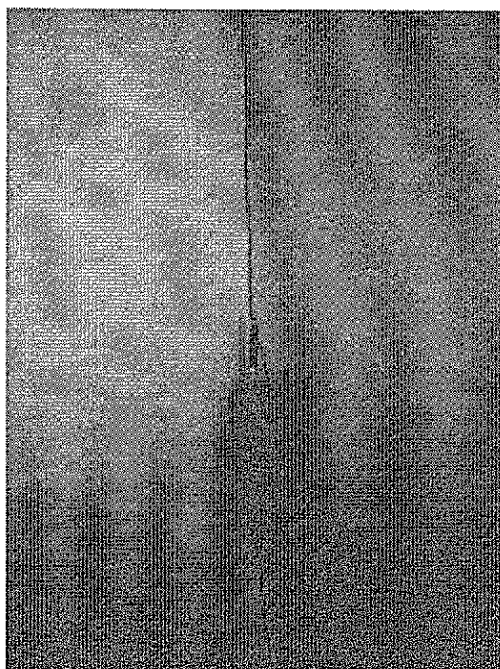
Eng. José Zarif Neto



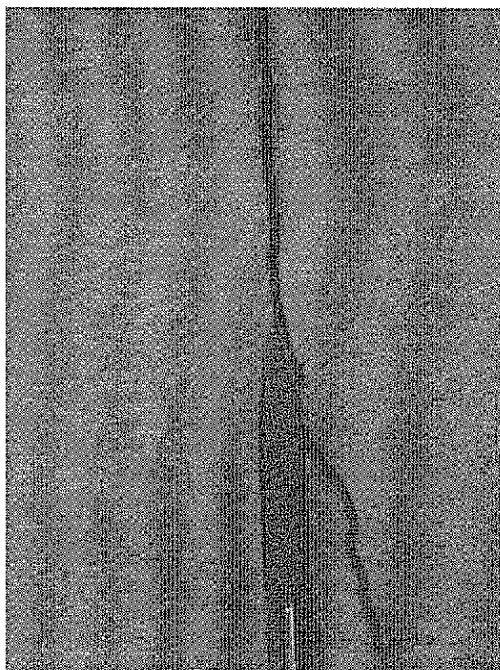
Vistas de roda-teto se destacando do forro e de trinca na junção de paredes no dormitório.



Eng. José Zarif Neto



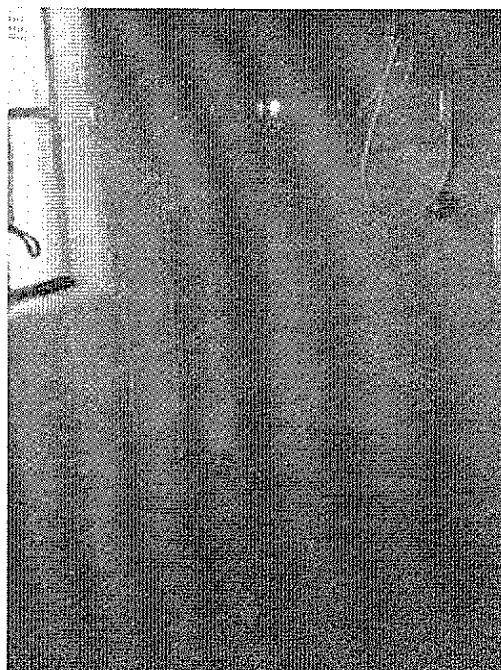
Tomadas aproximadas da trinca na junção das paredes.



Eng. José Zarif Neto

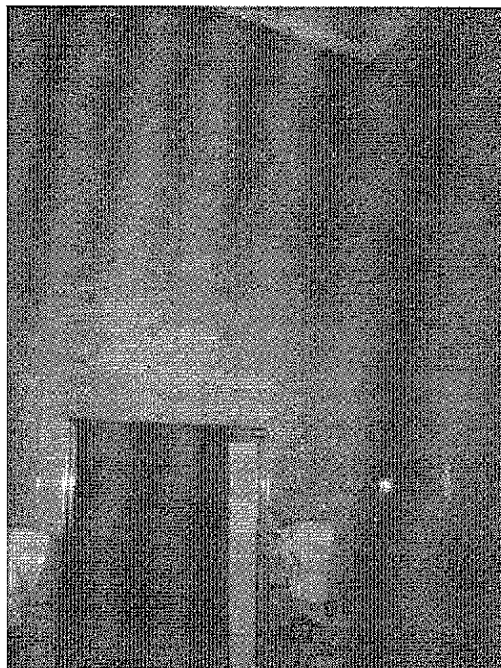


Vistas de banheiro da edificação.

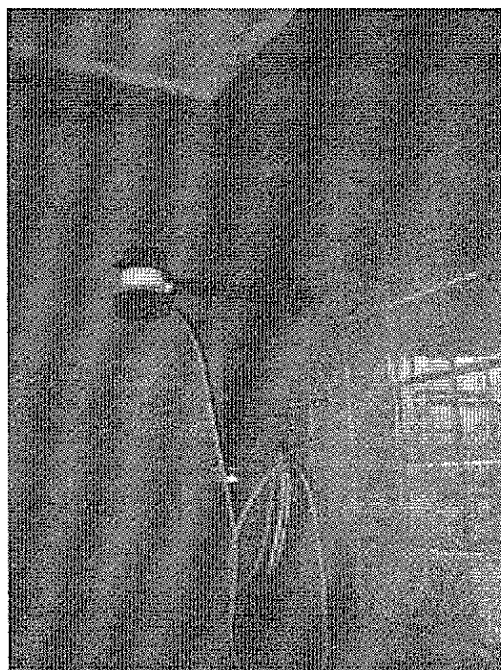




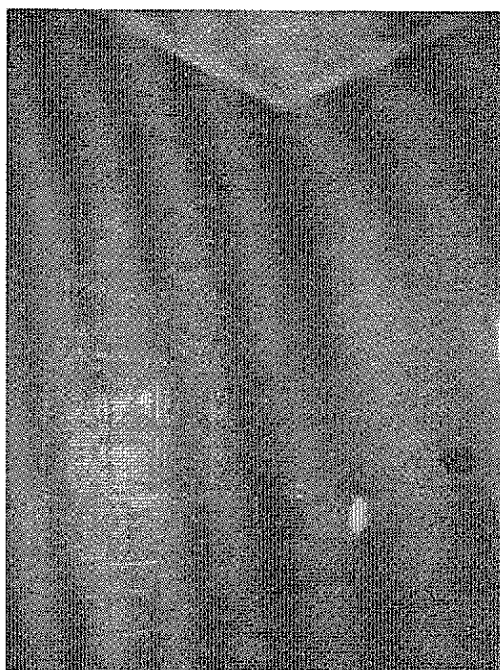
Eng. José Zarif Neto



Outras vistas do banheiro com seus caracteres originais.



Eng. José Zarif Neto



Mais vistas do banheiro e de suas instalações.



Eng. José Zarif Neto



Vistas de trinca na parede do corredor de acesso aos  
cômodos.

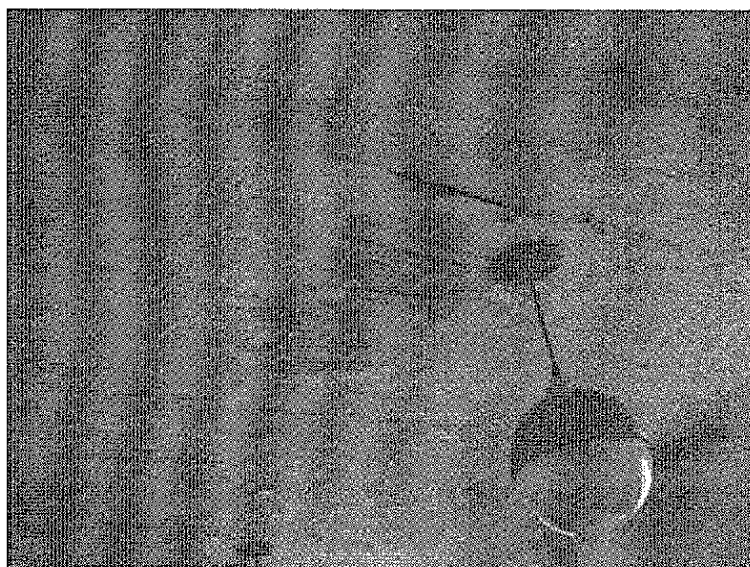




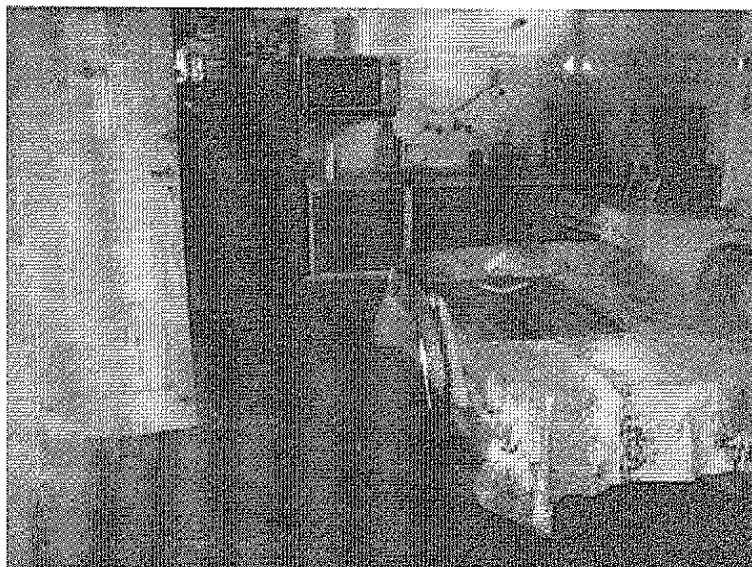
Eng. José Zarif Neto



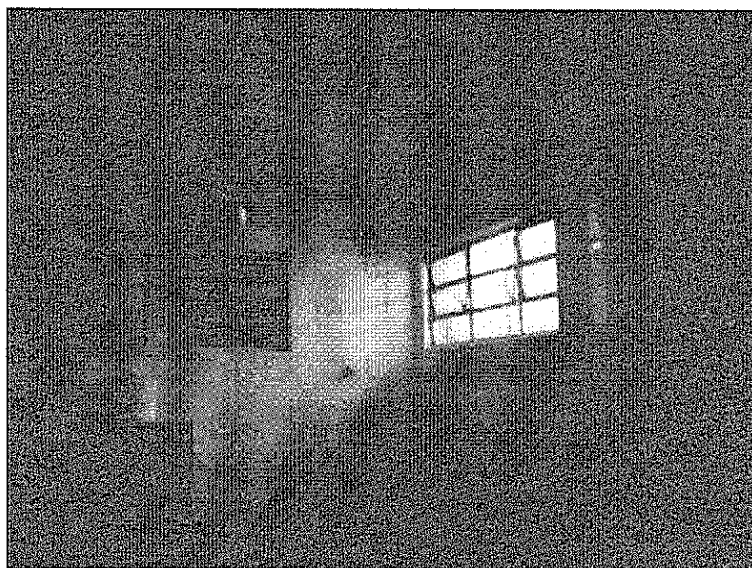
Vistas do forro da cozinha em madeira compensada, que apresenta deterioração significativa por umidade/infiltração e ação de cupins.



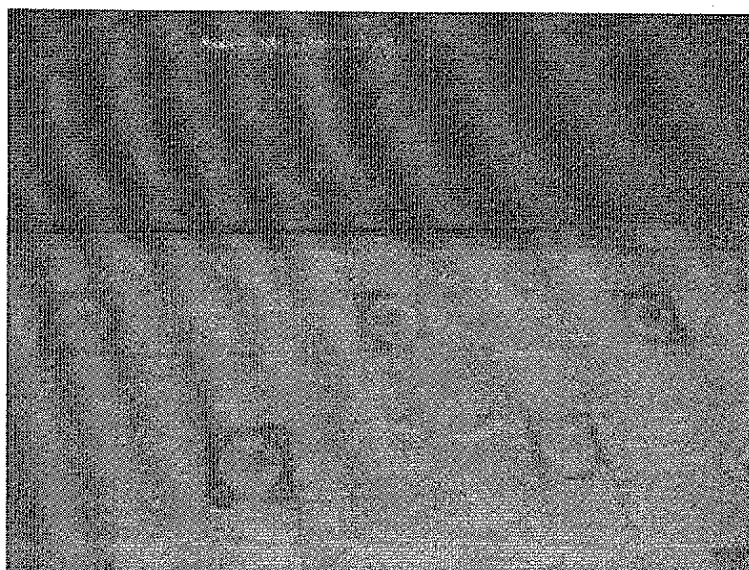
Eng. José Zarif Neto



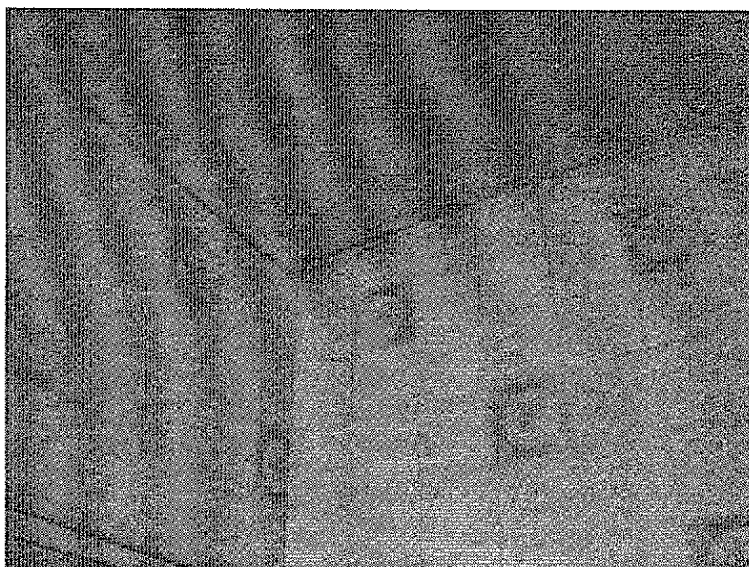
Outras vistas da cozinha da edificação.



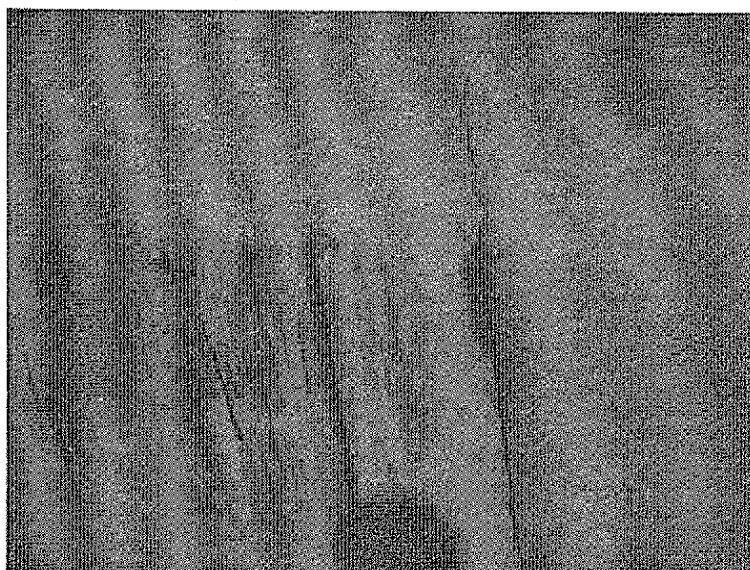
Eng. José Zarif Neto



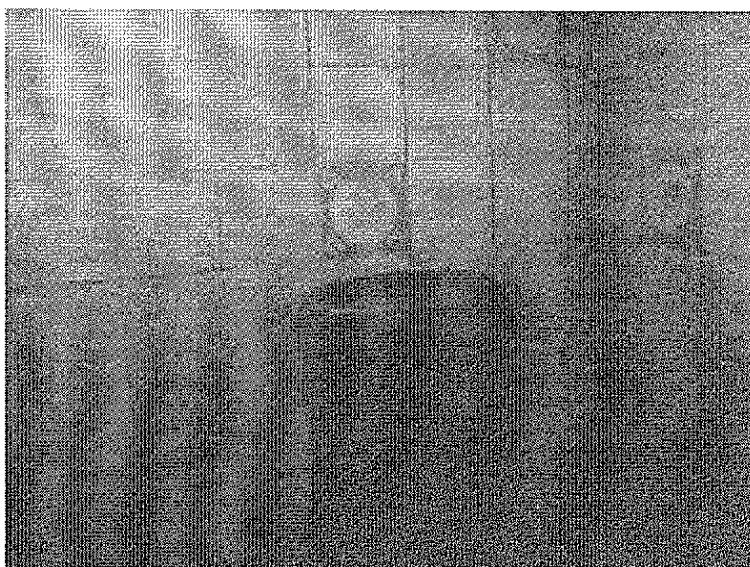
Outras vistas do forro da cozinha e do roda-teto.



Eng. José Zarif Neto



Forro da cozinha com sinais de umidade e resíduo de madeira característica da presença de cupim.

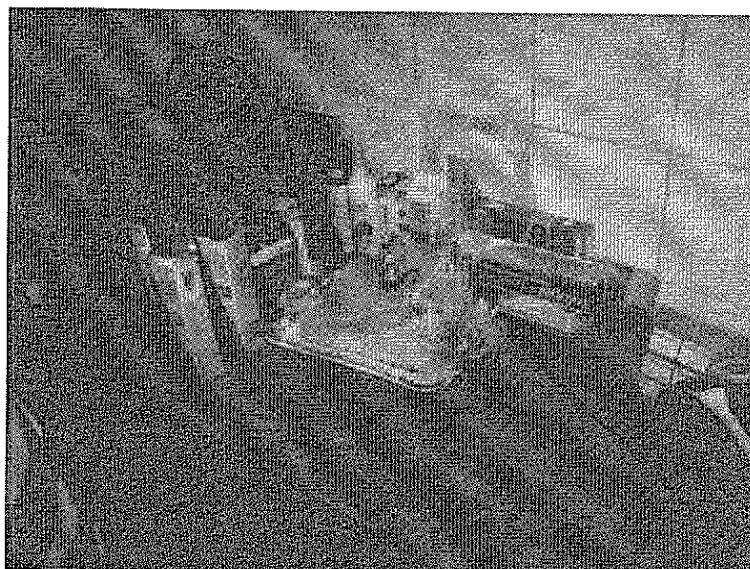




Eng. José Zarif Neto

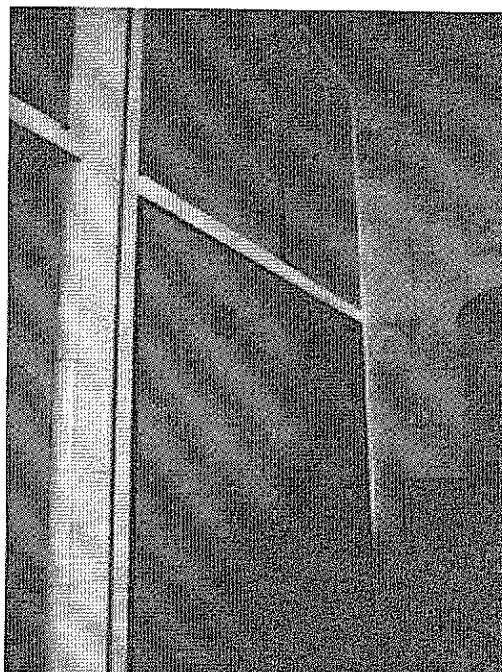


Tomada de resíduo característico de cupim na cozinha da edificação.

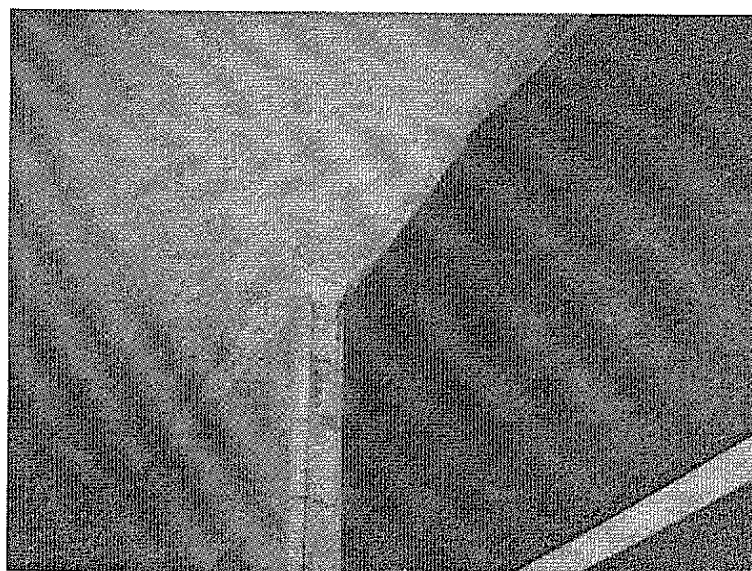




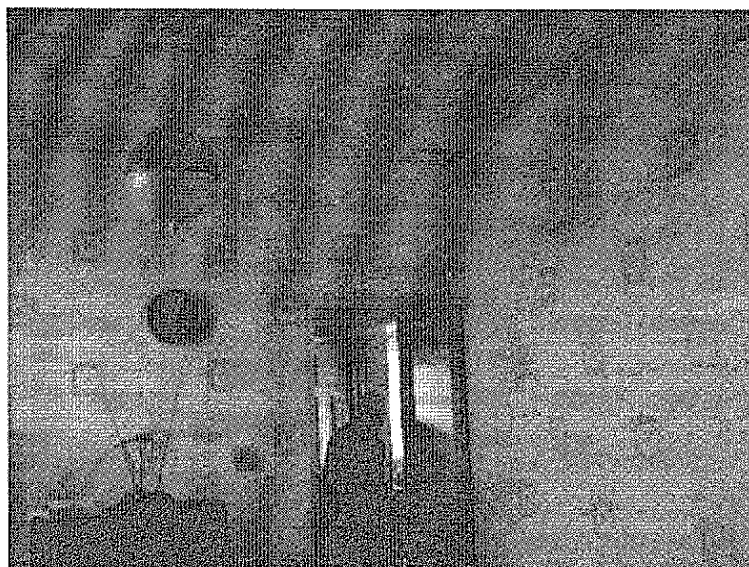
Eng. José Zarif Neto



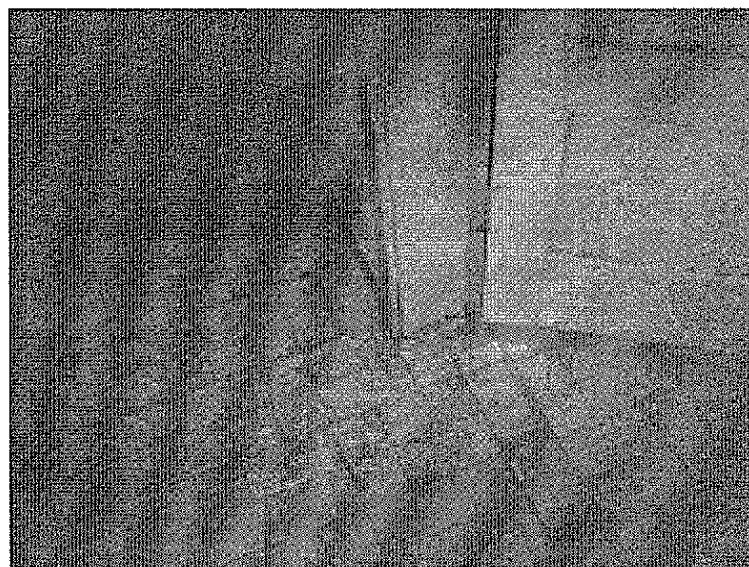
Outras vistas da cozinha.



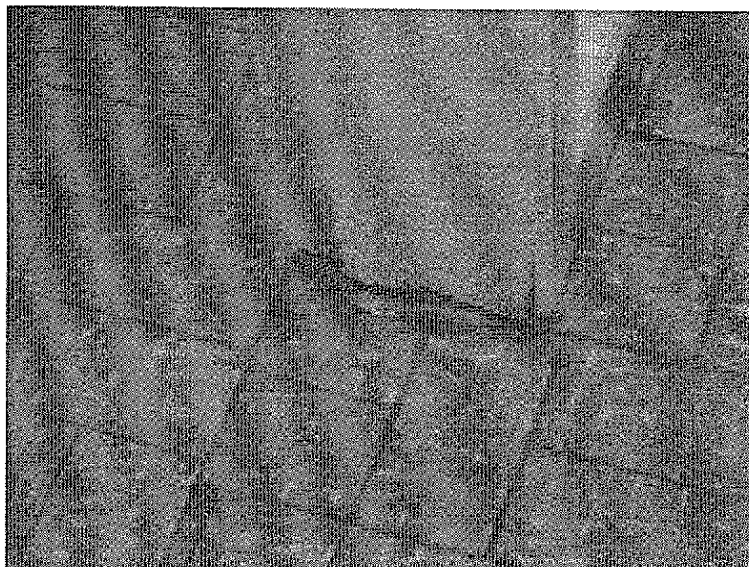
Eng. José Zarif Neto



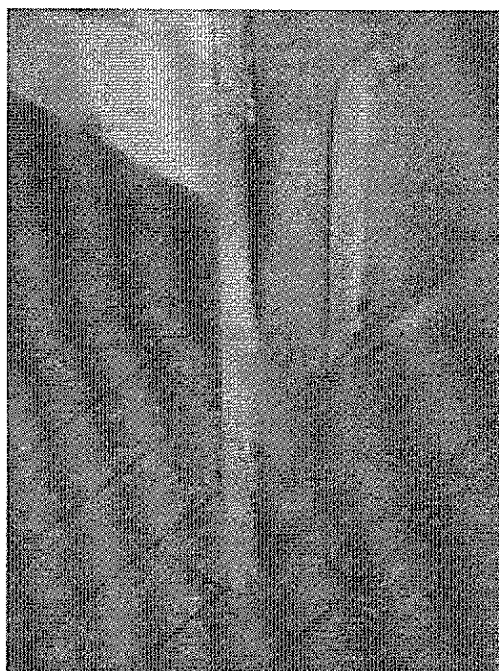
Tomada da cozinha e vista de batente apodrecido notadamente na base.



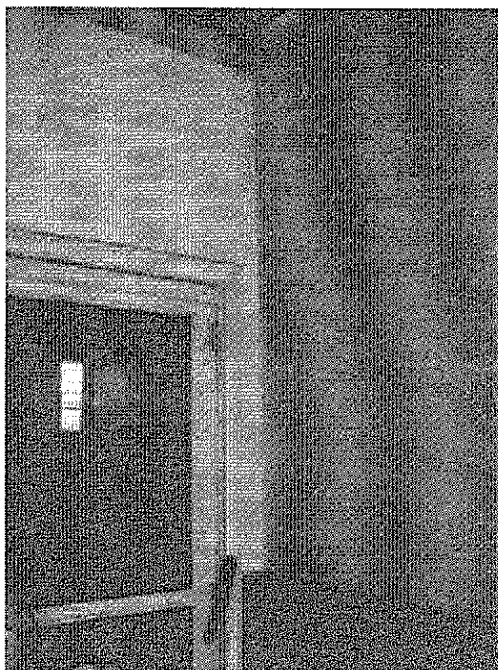
Eng. José Zarif Neto



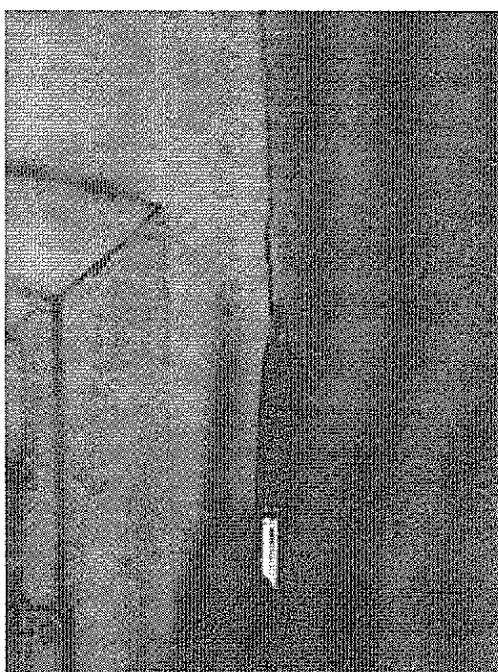
Tomadas aproximadas do batente da porta da cozinha.



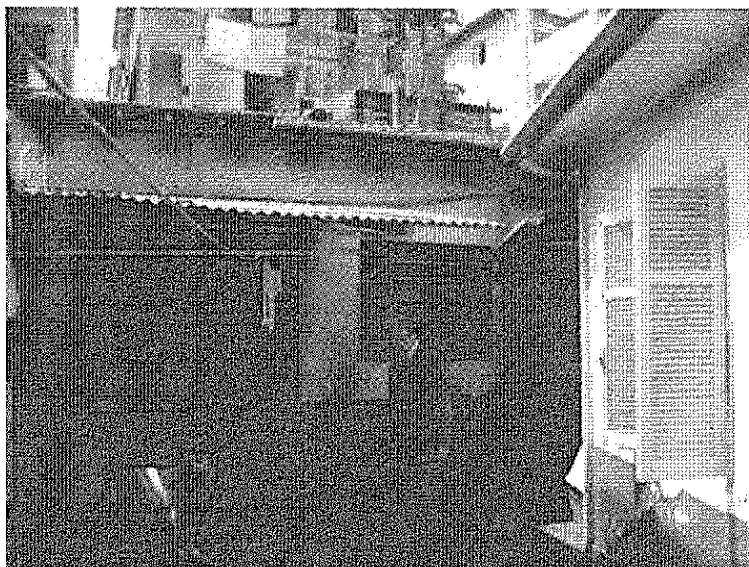
Eng. José Zarif Neto



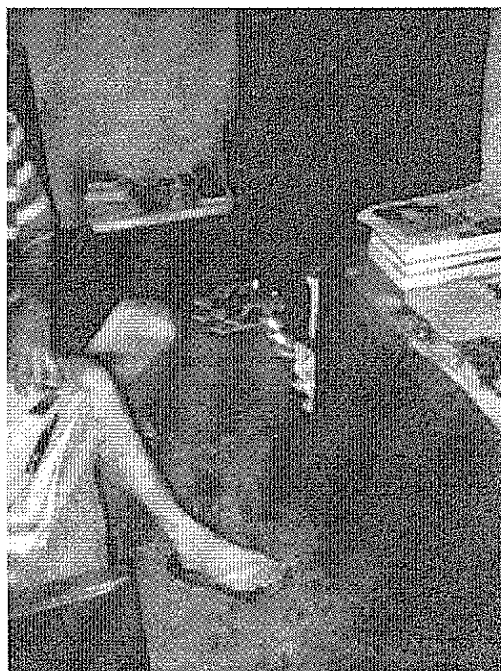
Vistas de porta de saída da cozinha para os fundos do imóvel e de trinca na parede junto ao batente.



Eng. José Zarif Neto

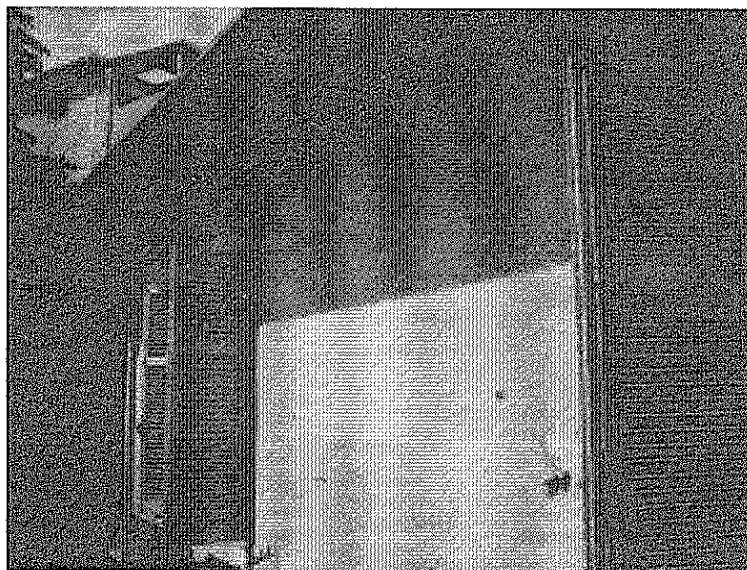


Vistas de dormitório aos fundos do imóvel.

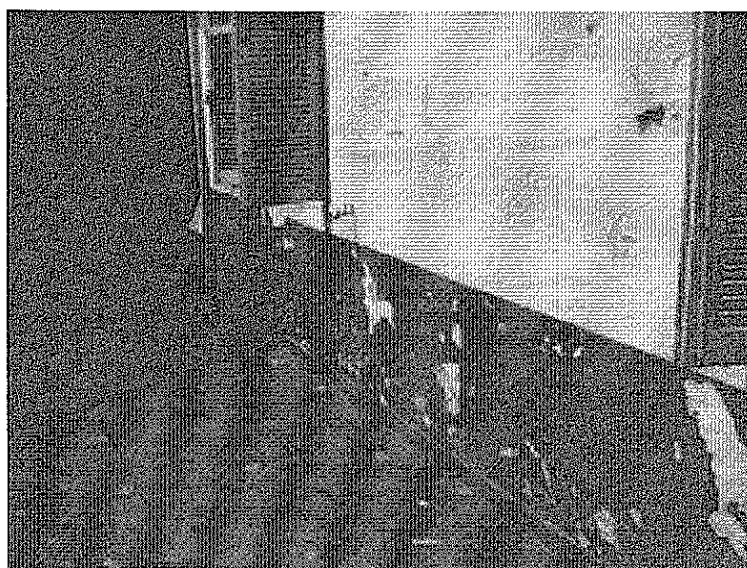




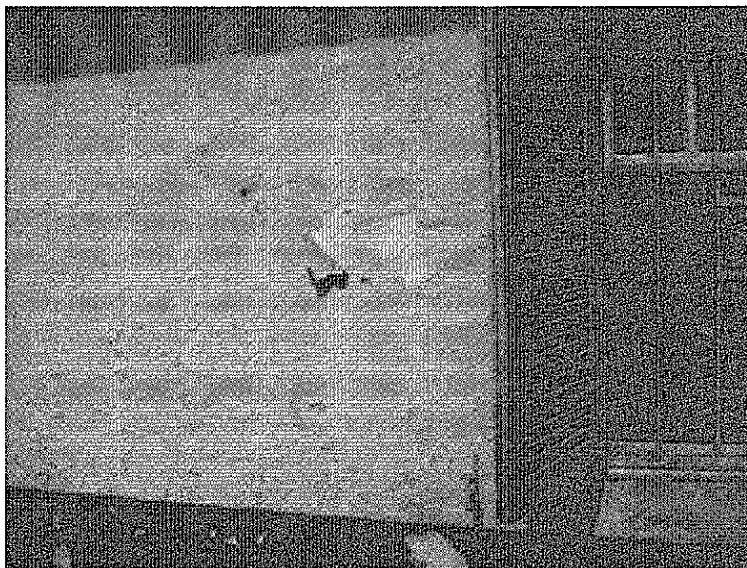
Eng. José Zarif Neto



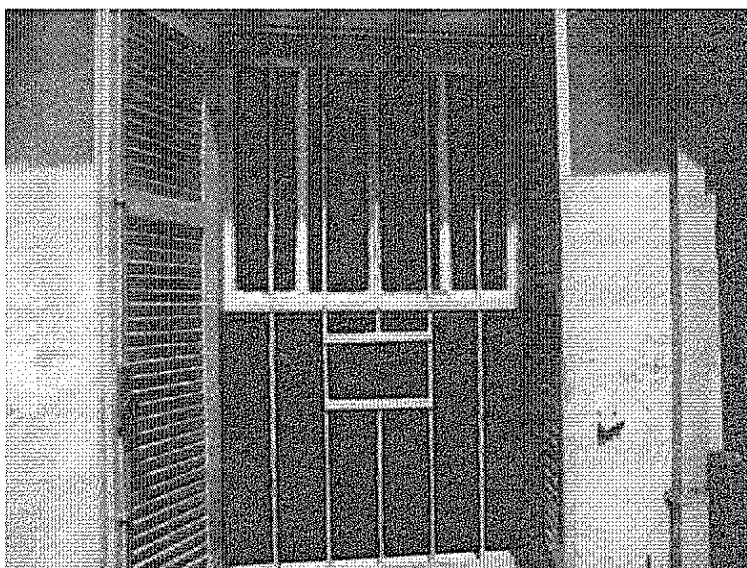
Vistas da lateral esquerda da edificação principal com destaque para o estado do revestimento e pintura, deteriorados.



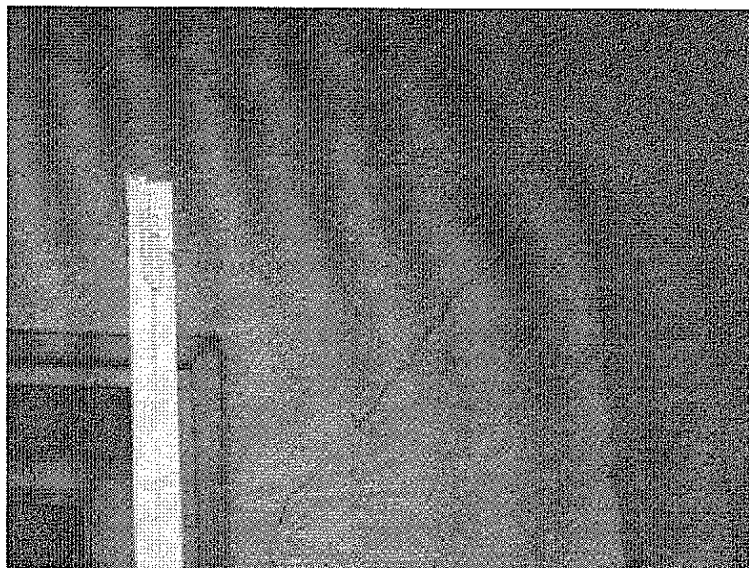
Eng. José Zarif Neto



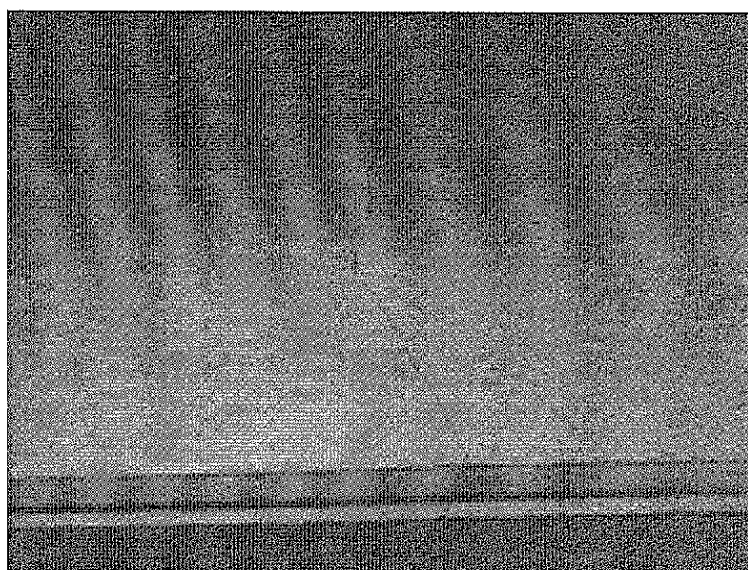
Outras vistas do mesmo local.



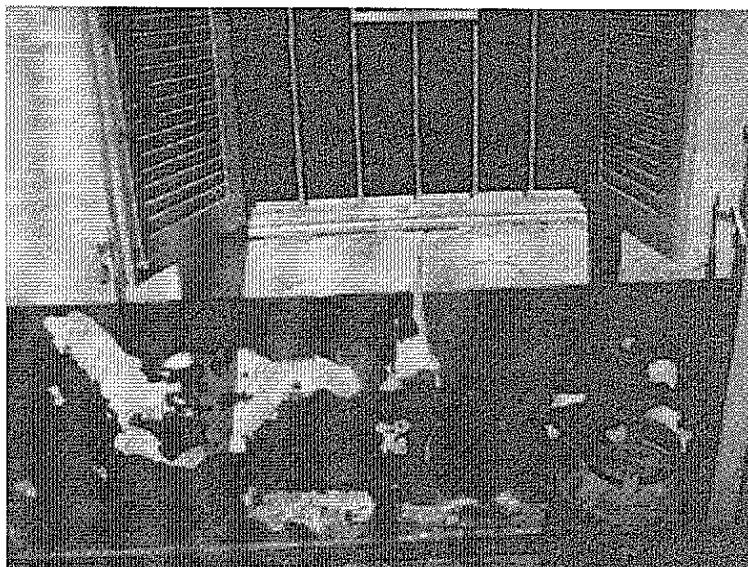
Eng. José Zarif Neto



Vistas de trincas junto a esquadria na parede lateral do imóvel.



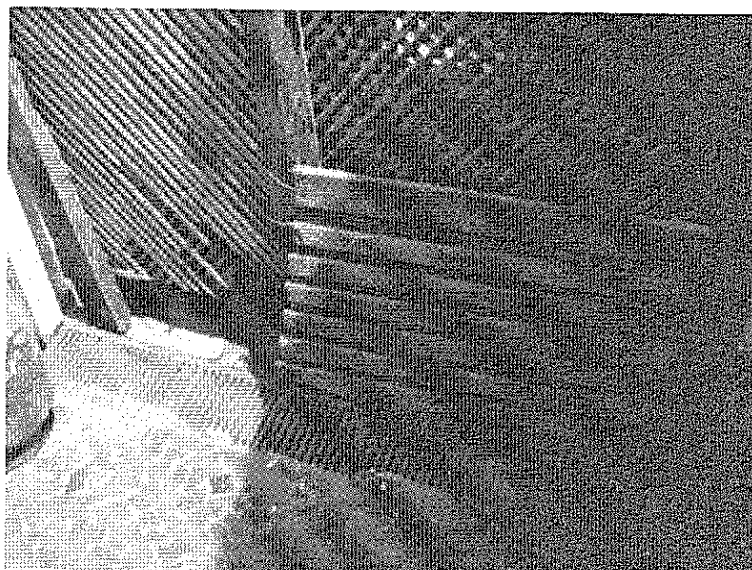
Eng. José Zarif Neto



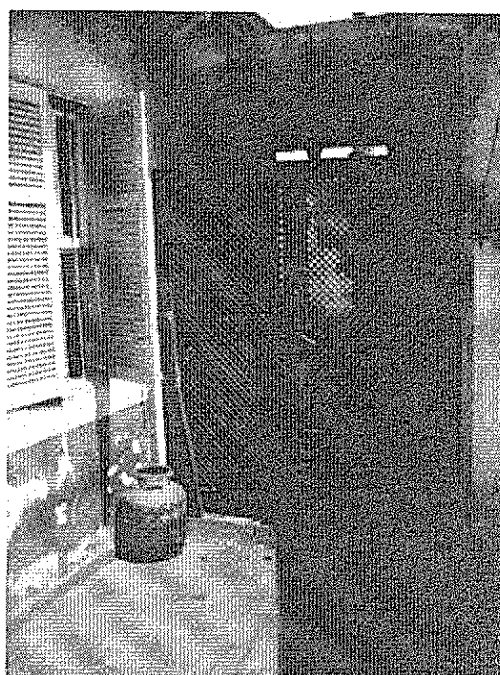
Outras vistas de trincas junto a esquadria da edificação.



Eng. José Zarif Neto

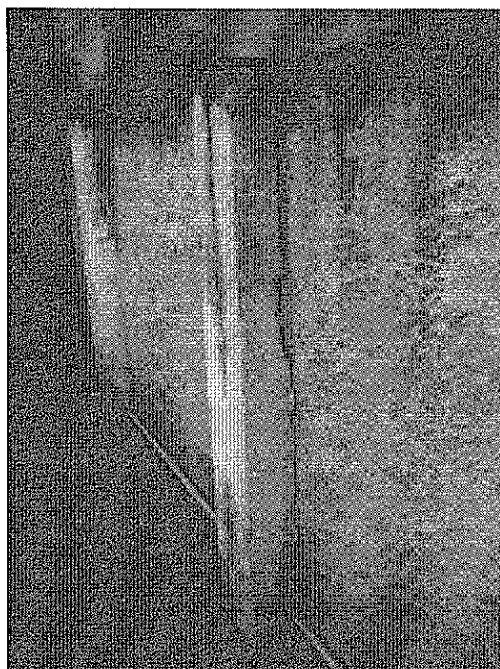


Vistas do corredor lateral esquerdo da edificação.





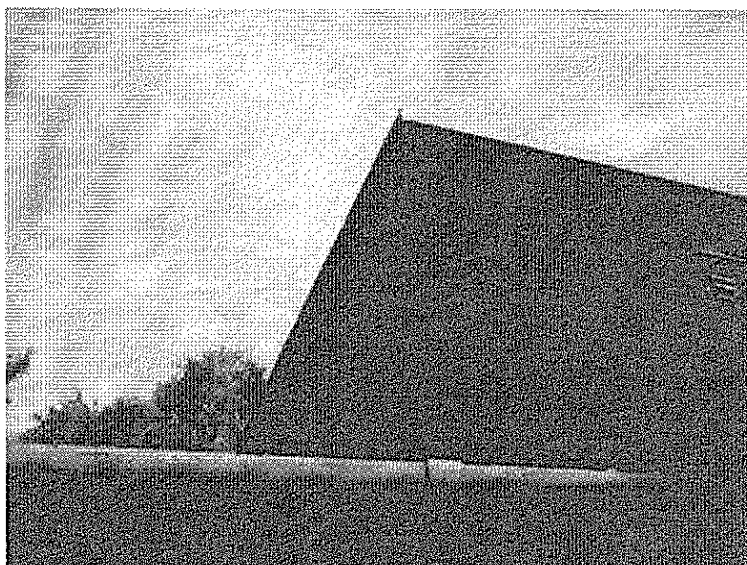
Eng. José Zarif Neto



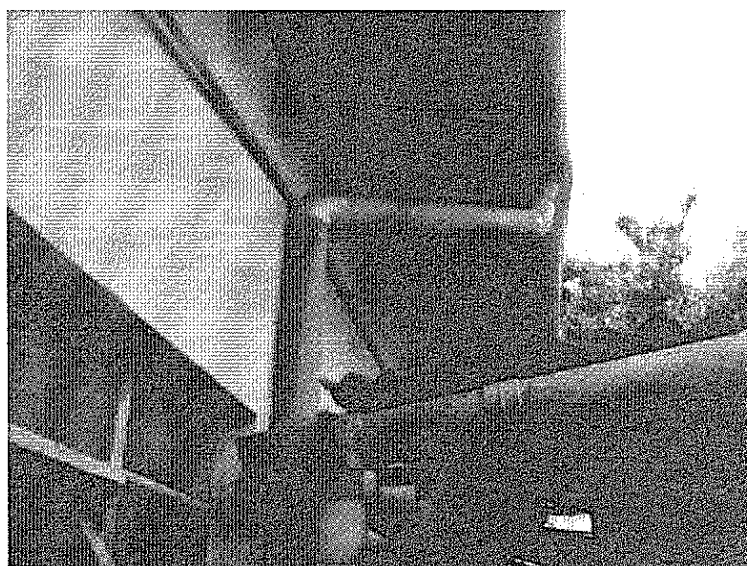
Vistas de trinca junto ao muro de divisa do lote e de corredor entre a edificação principal e a dos fundos da propriedade.



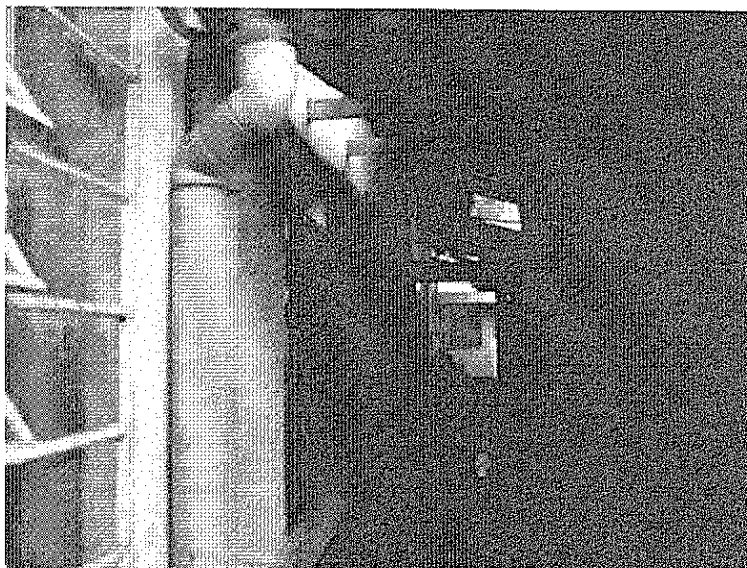
Eng. José Zarif Neto



Vistas de beiral em locais distintos da edificação.



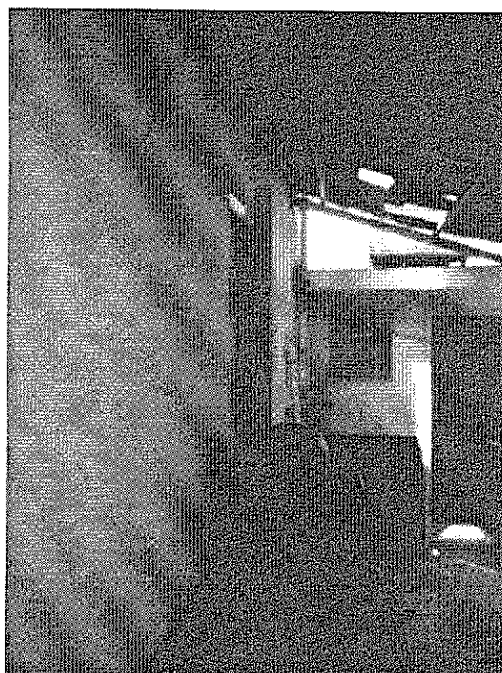
Eng. José Zarif Neto



Vistas do corredor entre a edificação principal e a dos fundos da propriedade (edícula).



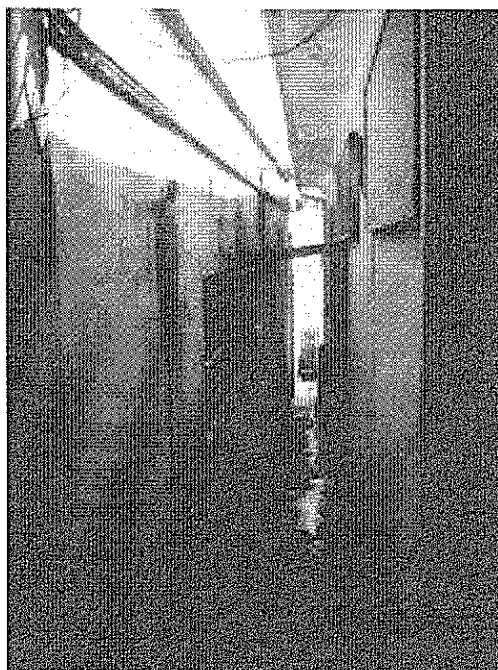
Eng. José Zarif Neto



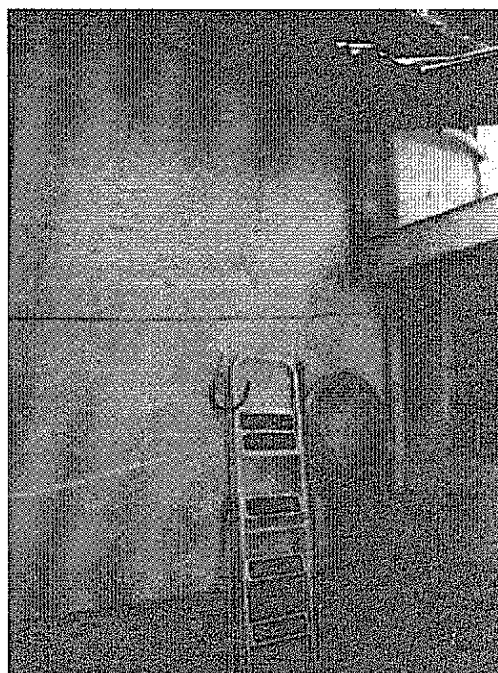
Outras vistas do mesmo local.



Eng. José Zarif Neto

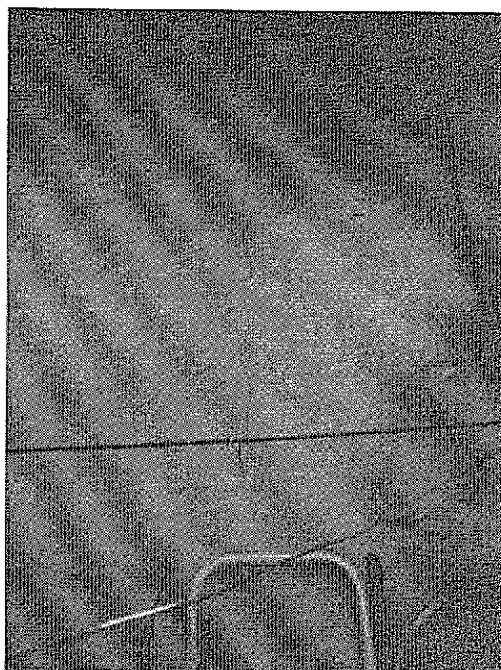


Vistas do corredor lateral direito entre a edificação principal e a garagem e de parcela da edificação aos fundos da propriedade.

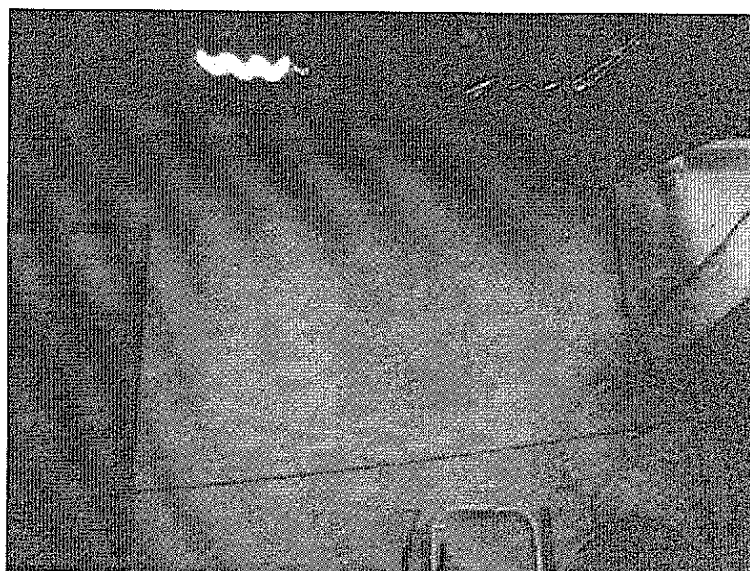




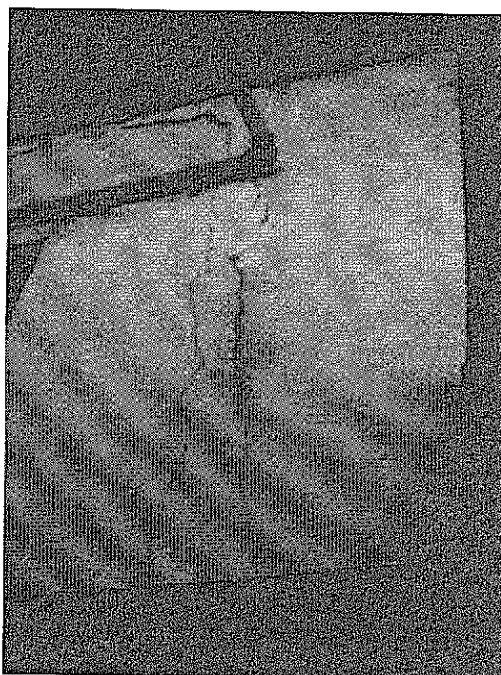
Eng. José Zarif Neto



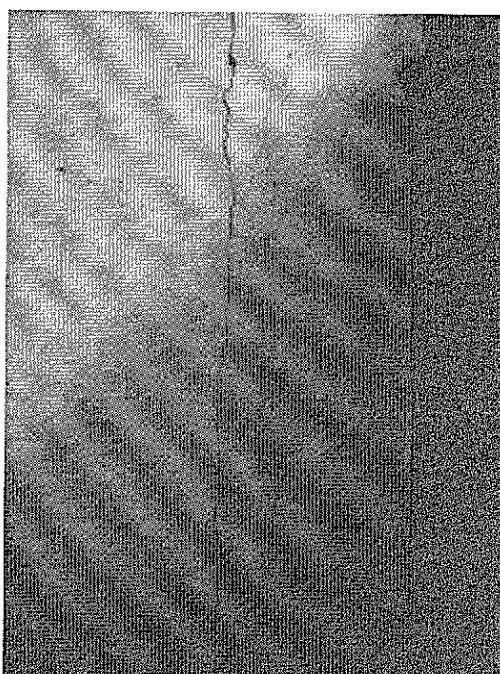
Vistas de trinca em parcela de parede da edificação aos fundos e estado de conservação da cobertura no local.



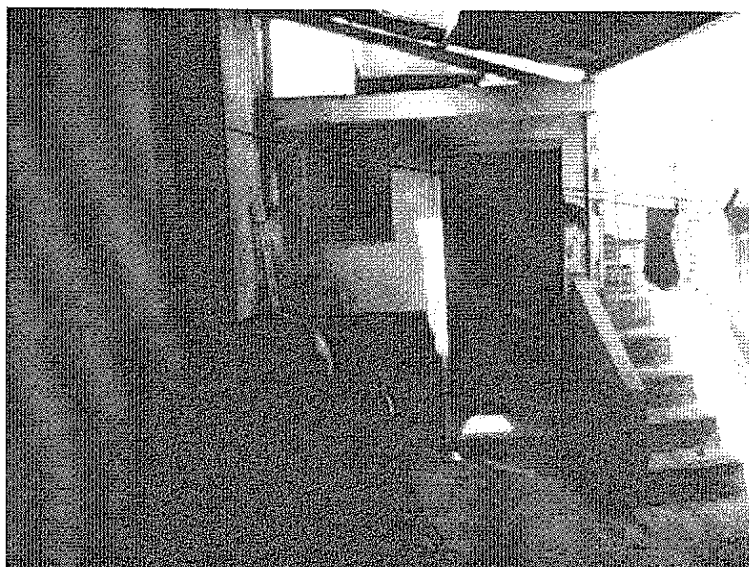
Eng. José Zarif Neto



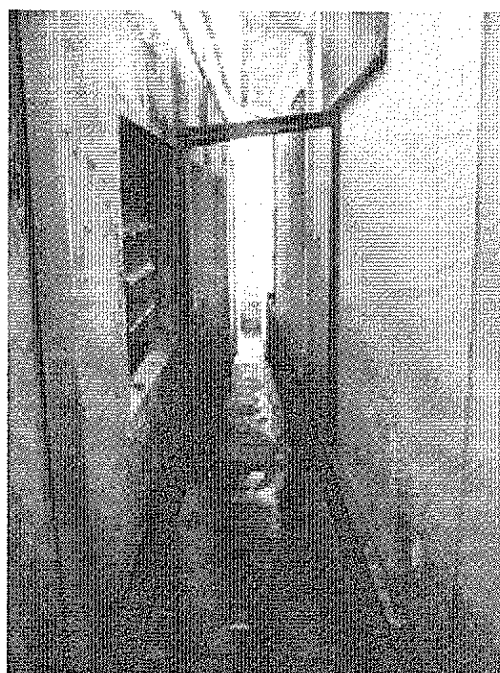
Vistas de trinca em outra parcela da parede da edificação aos fundos da propriedade.



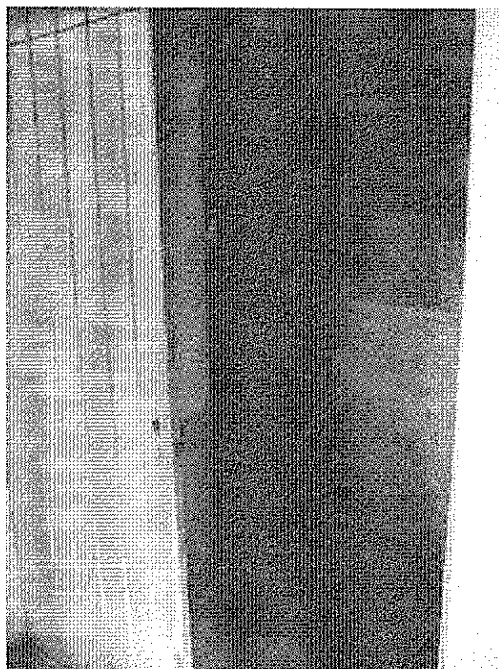
Eng. José Zarif Neto



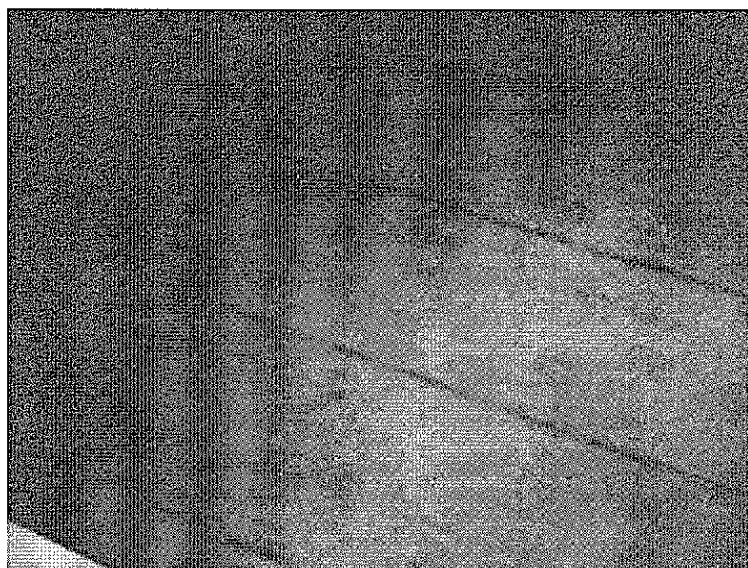
Vistas da entrada de banheiro aos fundos do imóvel, escada de acesso à laje da garagem e corredor na lateral direita da edificação.



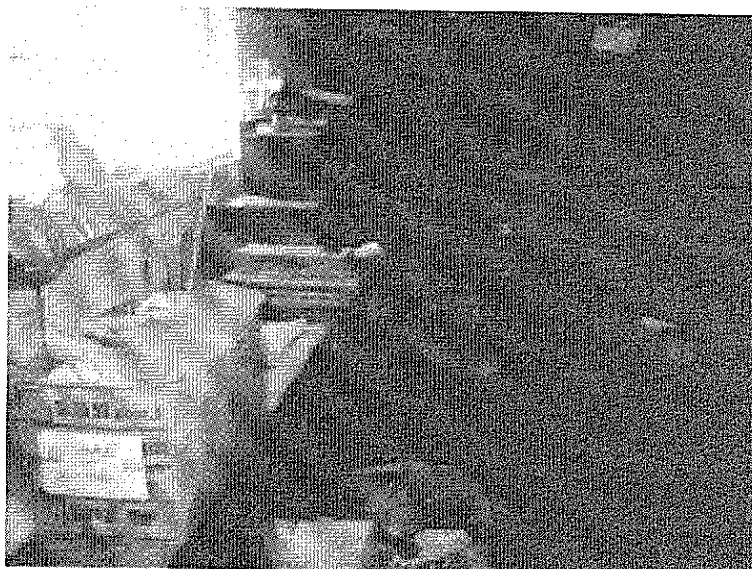
Eng. José Zarif Neto



Vistas de acesso à depósito em mezanino de madeira nos fundos da garagem e de seu piso.



Eng. José Zarif Neto

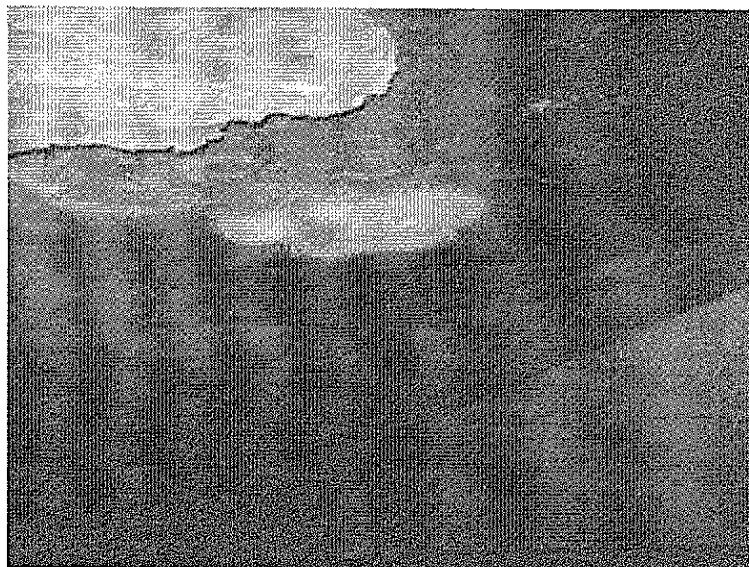


Vistas do depósito.

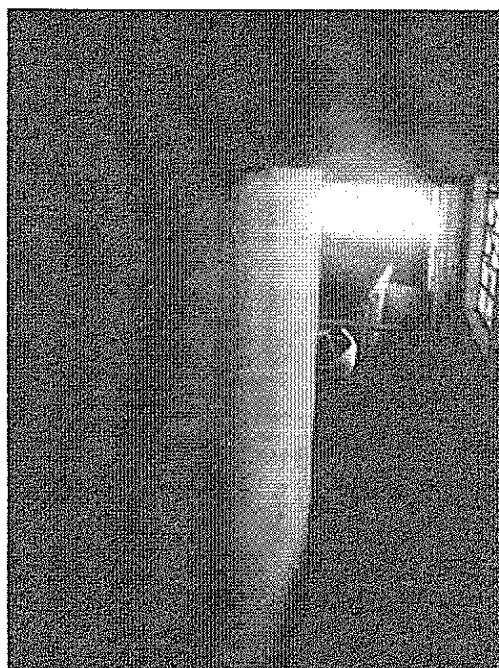




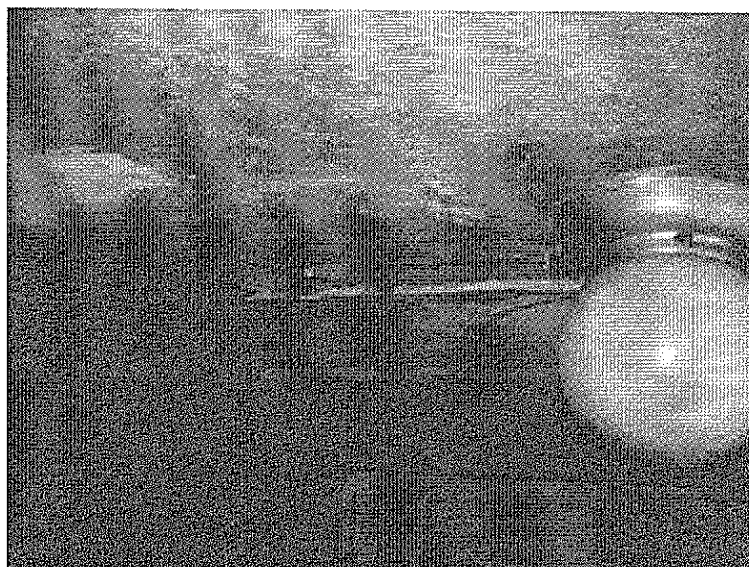
Eng. José Zarif Neto



Vistas da laje do depósito com sinais de umidade/infiltração e da garagem, dos fundos para a frente.



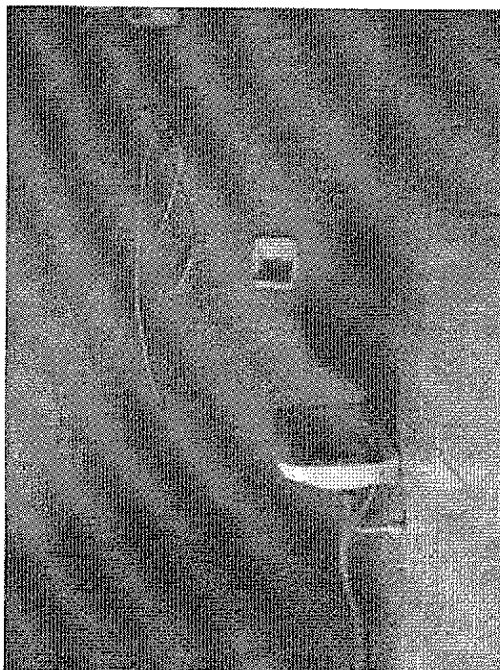
Eng. José Zarif Neto



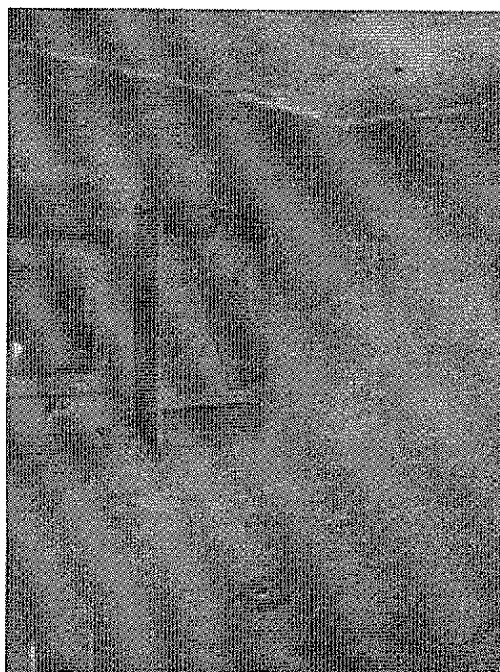
Vistas da laje com sinais de umidade/infiltração e de escada interna de acesso à garagem.



Eng. José Zarif Neto



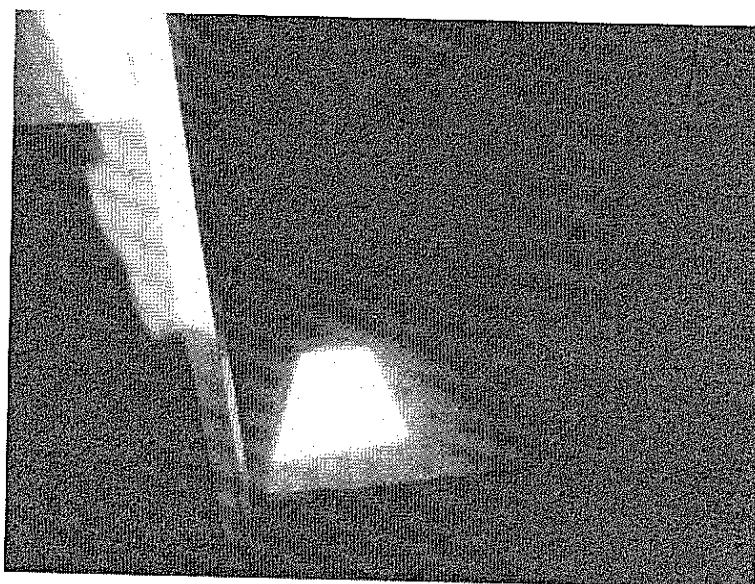
Vistas do banheiro da edícula.



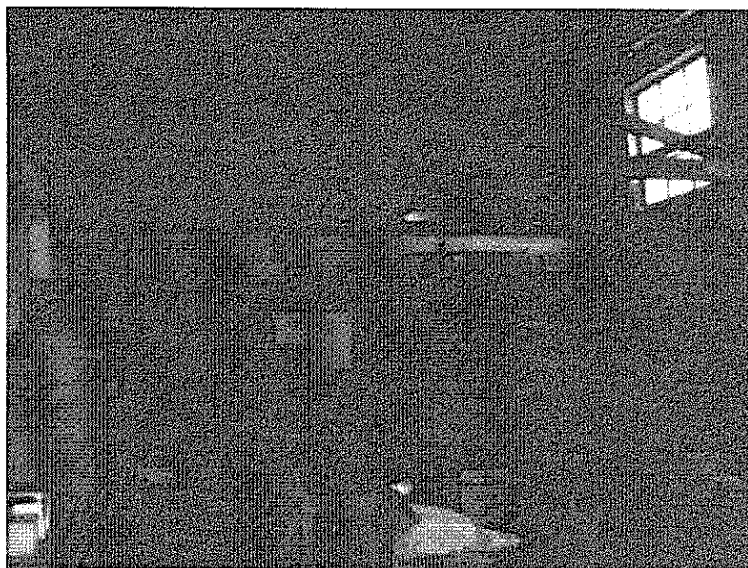
Eng. José Zarif Neto



Outras vistas do banheiro e em destaque a ausência de porta e batente do lado esquerdo da foto.



Eng. José Zarif Neto

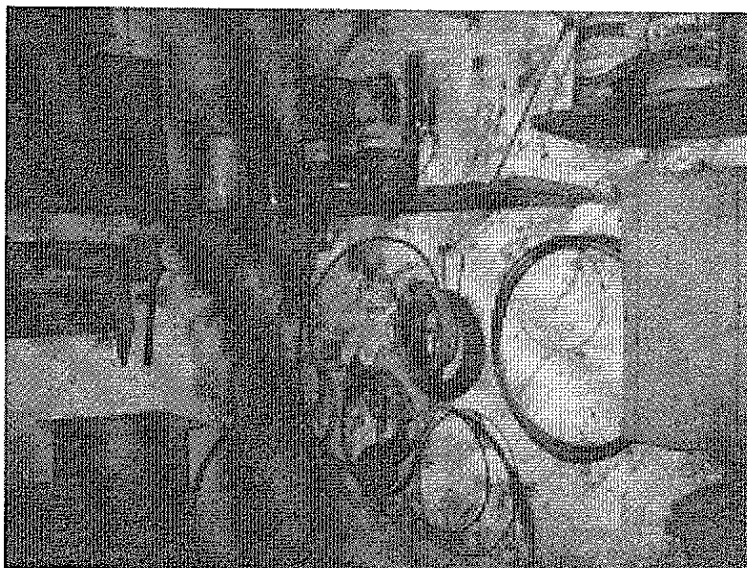


Vistas de oficina desativada na edificação aos fundos da propriedade.





Eng. José Zarif Neto



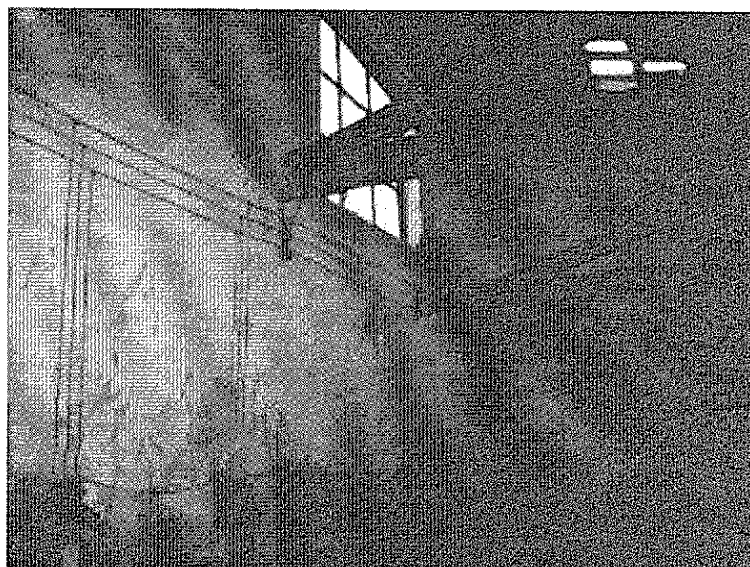
Outras vistas do mesmo local, com presença de umidade nas paredes.



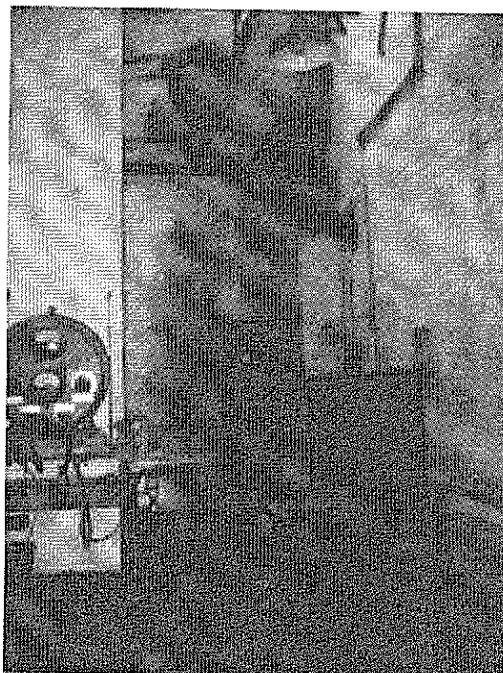
Eng. José Zarif Neto



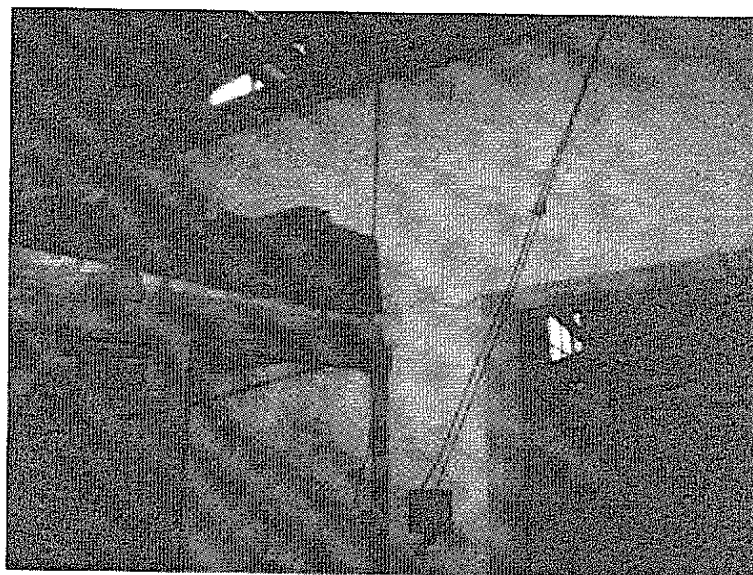
Outras vistas do mesmo local.



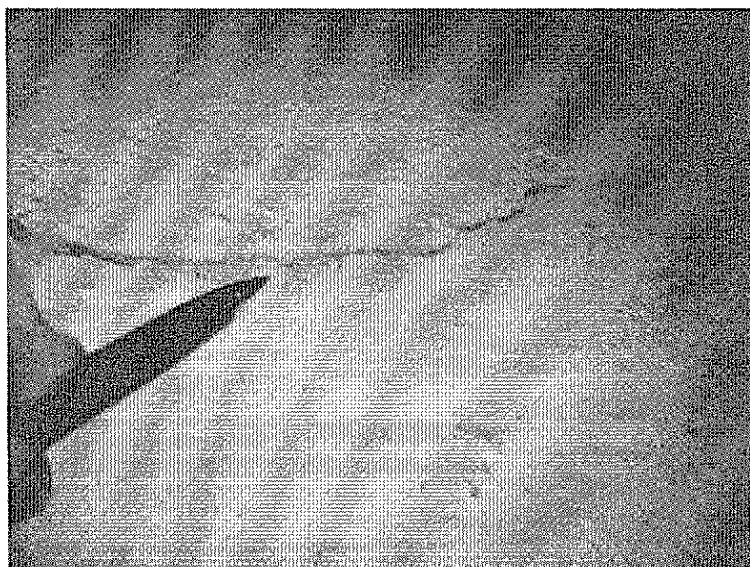
Eng. José Zarif Neto



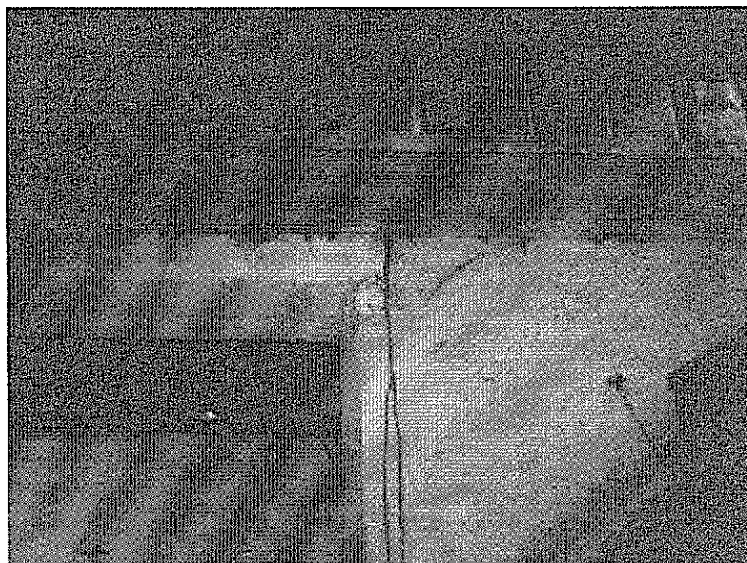
Outras vistas do mesmo local.



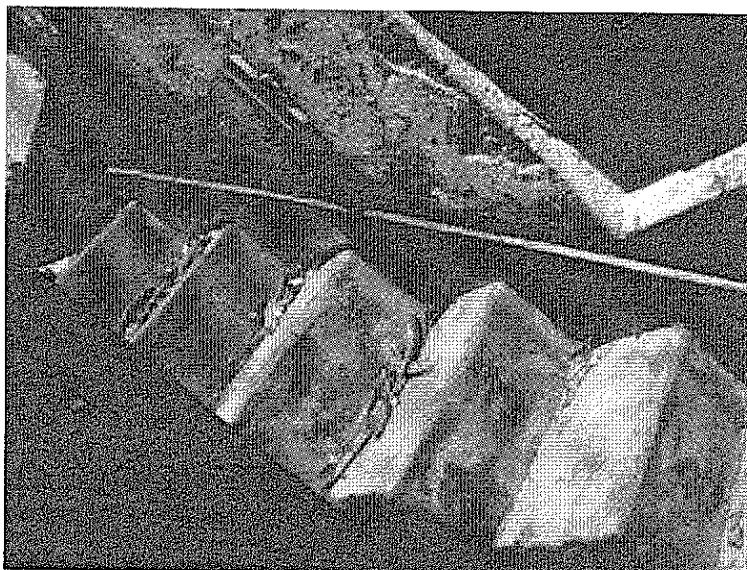
Eng. José Zarif Neto



Vistas de trinca na parede da edificação.



Eng. José Zarif Neto

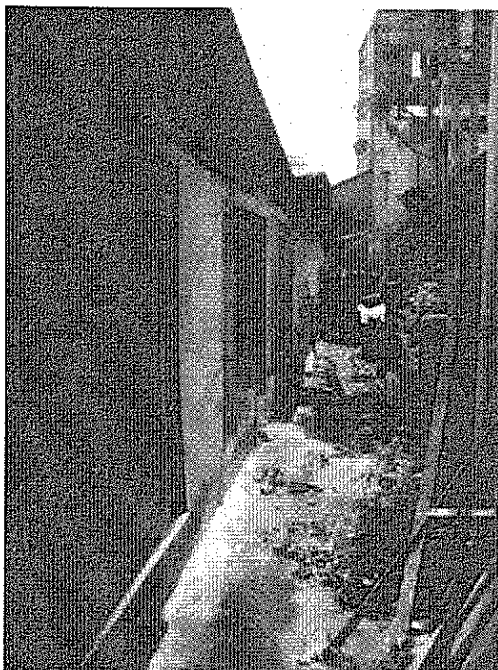


Vistas da escada de acesso à laje de cobertura da garagem e à lateral entre o muro de divisa ao fundo do lote e a edificação.

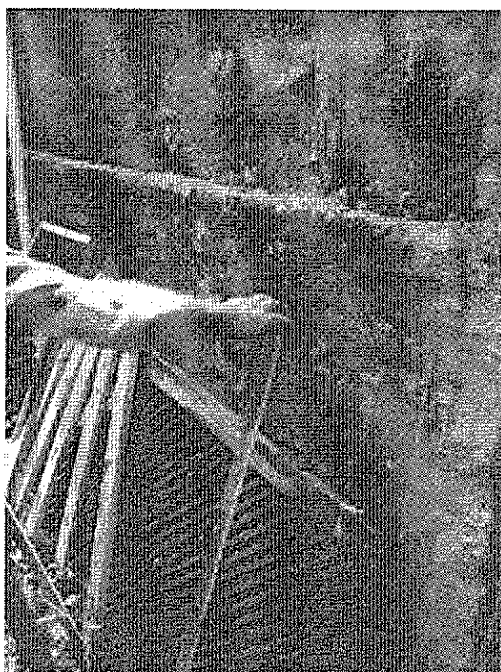




Eng. José Zarif Neto



Vistas do muro de divisa aos fundos do lote.



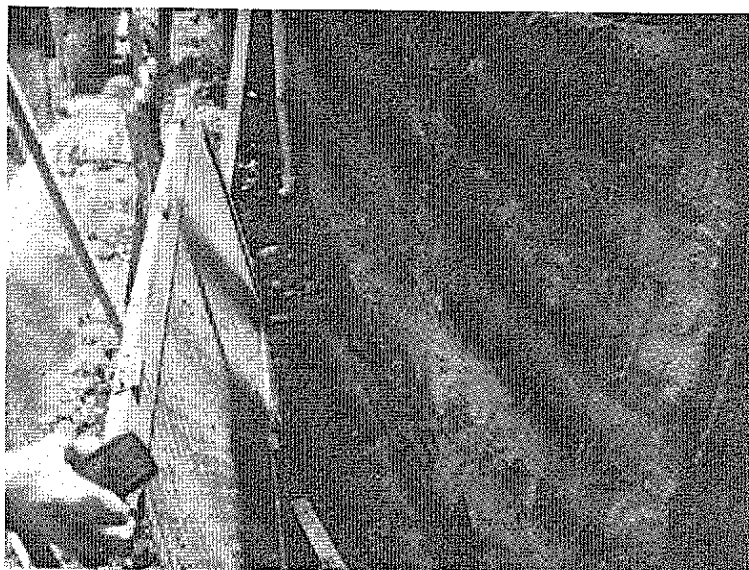
Eng. José Zarif Neto



Vistas do muro de divisa de fundo do lote com saída de água pluvial dos lotes à montante.



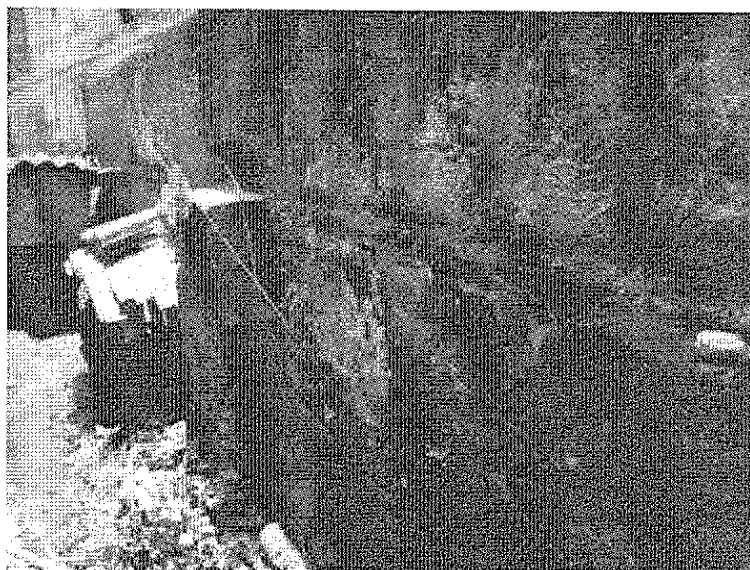
Eng. José Zarif Neto



Outras vistas do mesmo local.



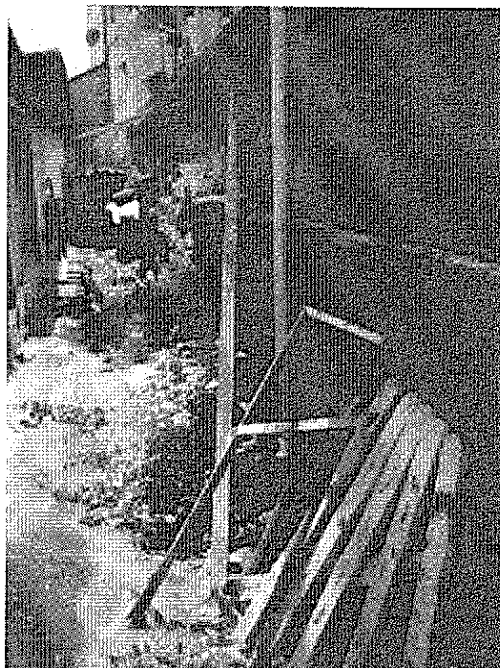
Eng. José Zarif Neto



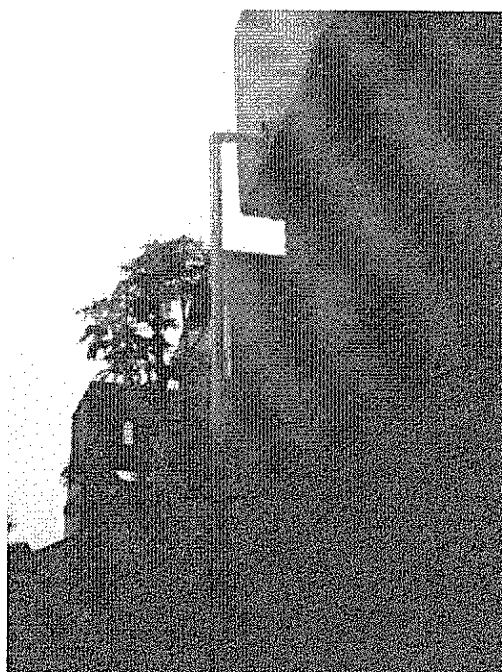
Mais vistas de saída de águas pluviais no muro de fundo do lote.



Eng. José Zarif Neto

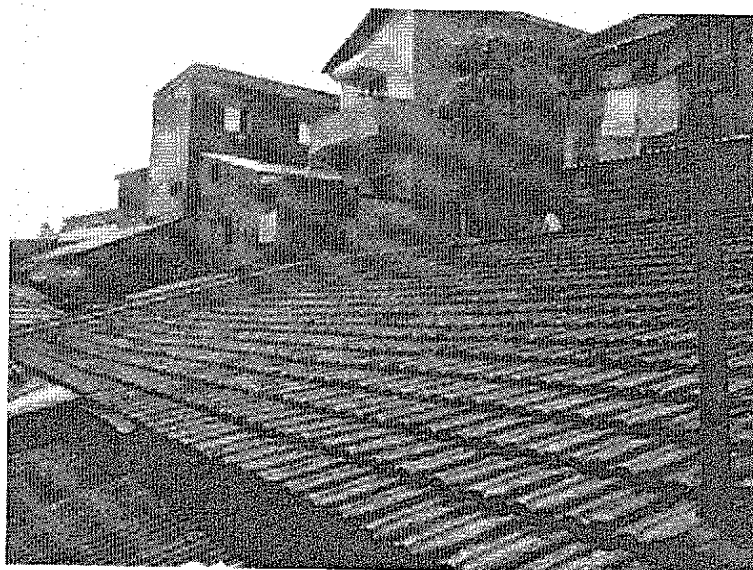


Vistas de descarga de águas de imóvel à montante no lote vistoriado.





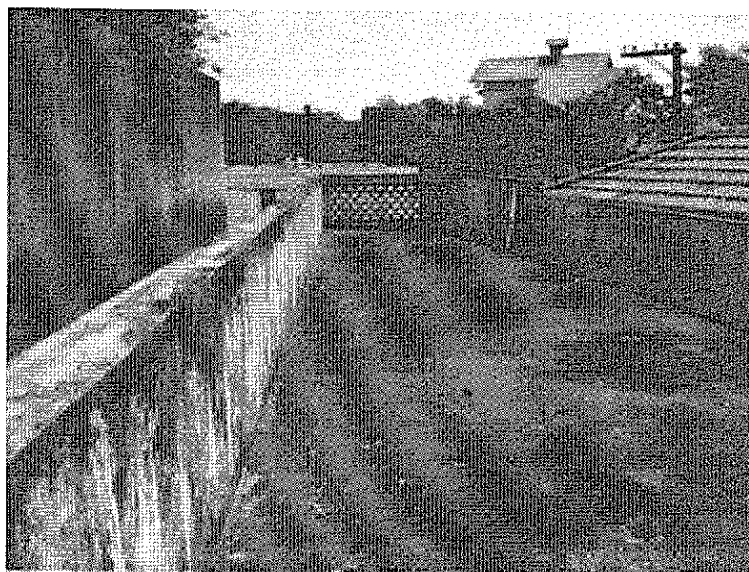
Eng. José Zarif Neto



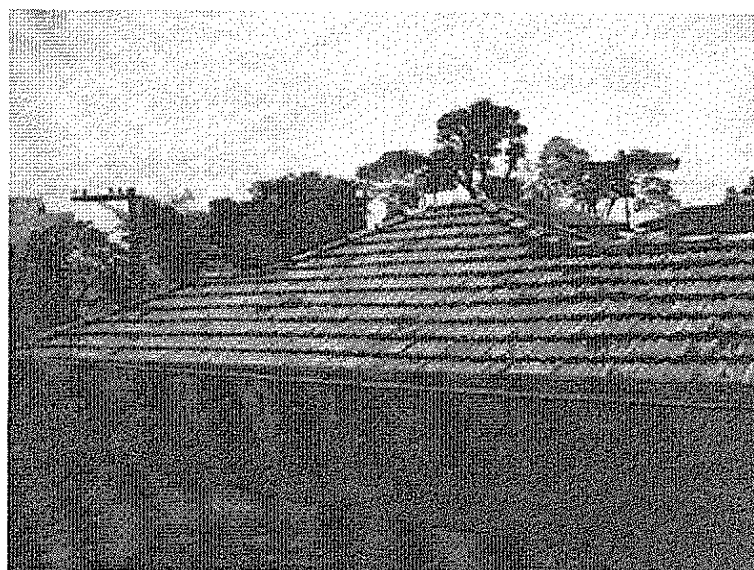
Vistas de telhados da edificação de fundos e da edificação principal.



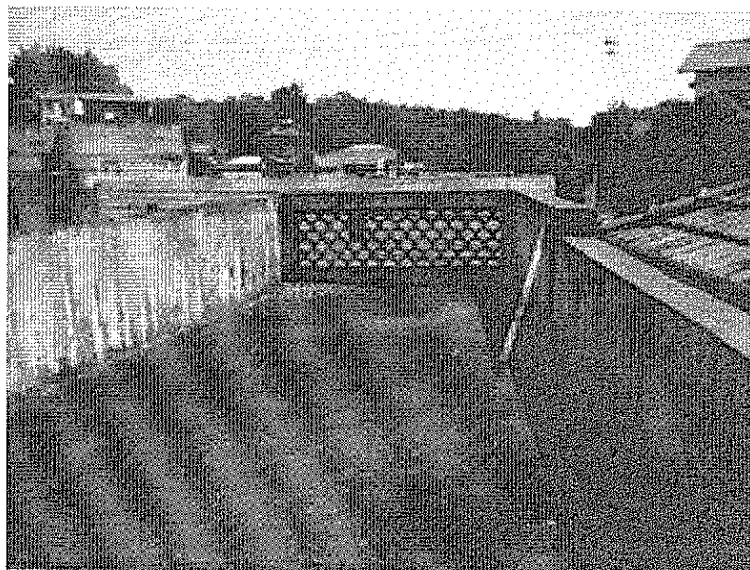
Eng. José Zarif Neto



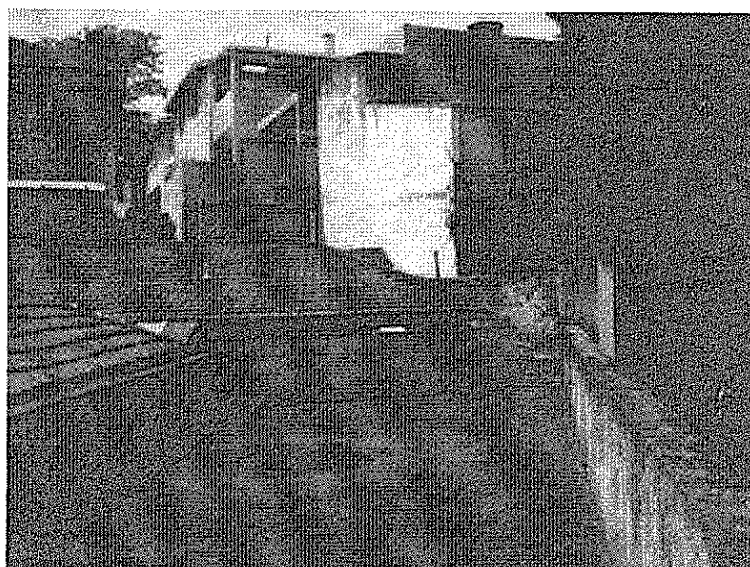
Vistas da laje de cobertura da garagem.



Eng. José Zarif Neto



Mais vistas da laje em tela.



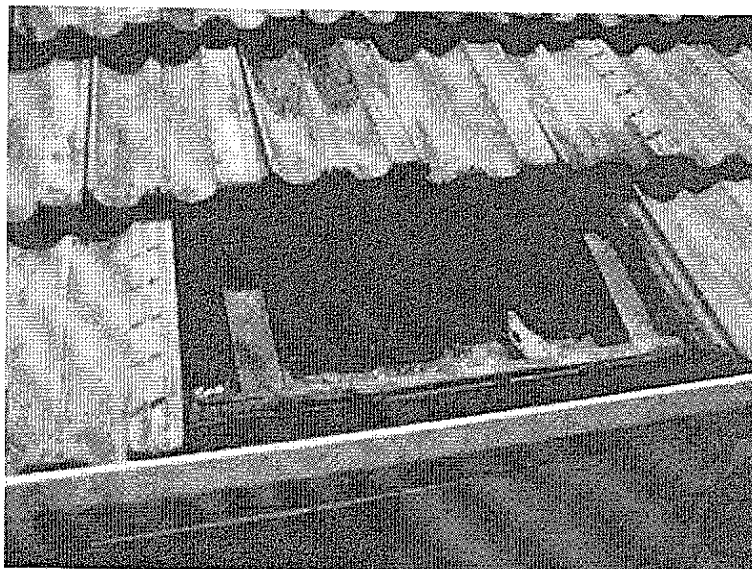
Eng. José Zarif Neto



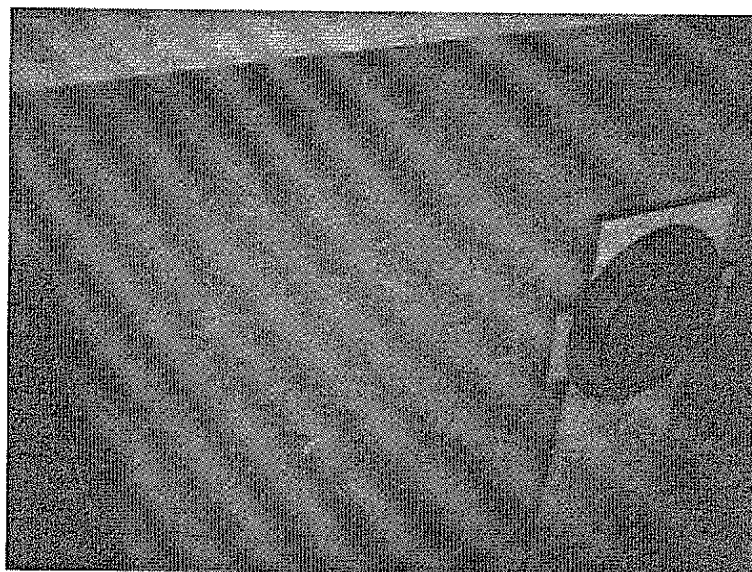
Vistas do telhado da edificação principal tomadas pela laje de cobertura da garagem.



Eng. José Zarif Neto

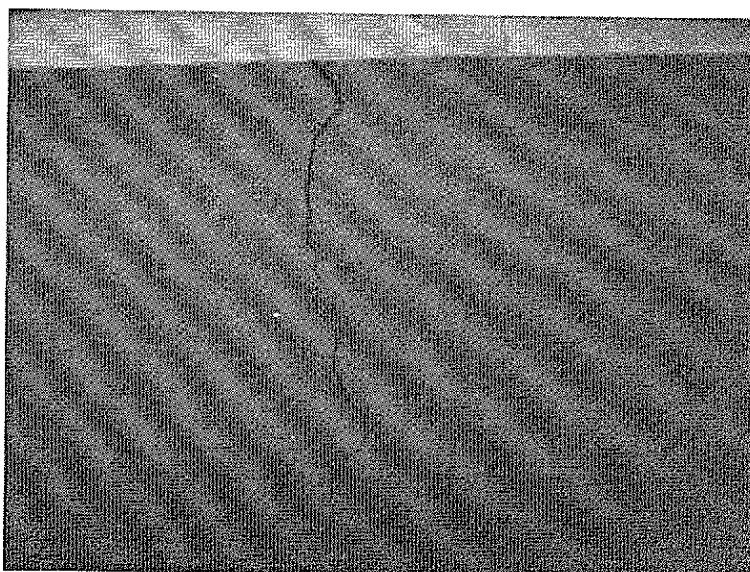


Vista parcial da estrutura de sustentação do telhado da edificação principal e de trinca na parede lateral direita.

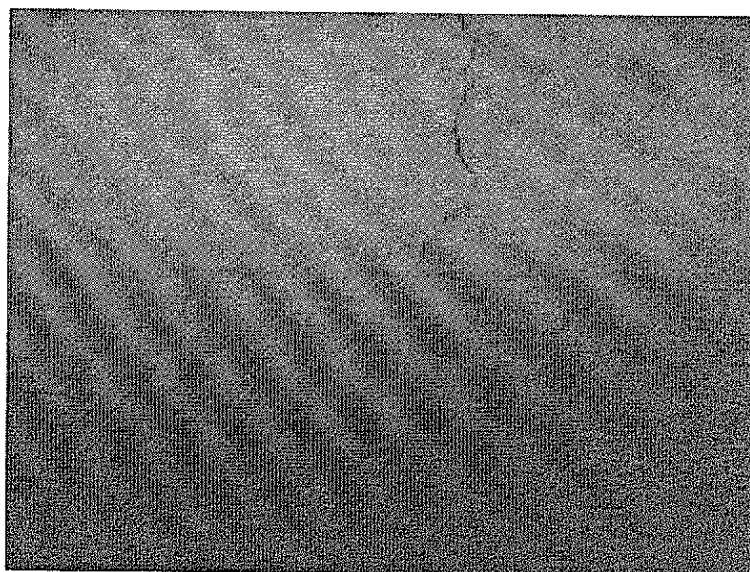




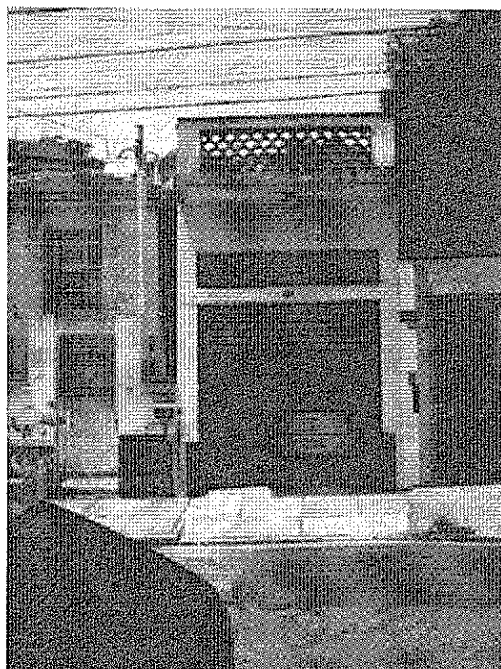
Eng. José Zarif Neto



Vistas aproximada da trinca na parede da edificação.



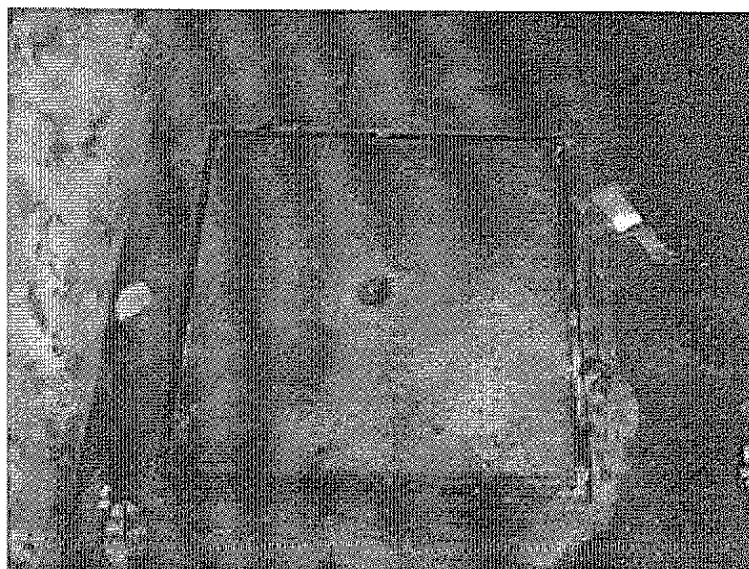
Eng. José Zarif Neto



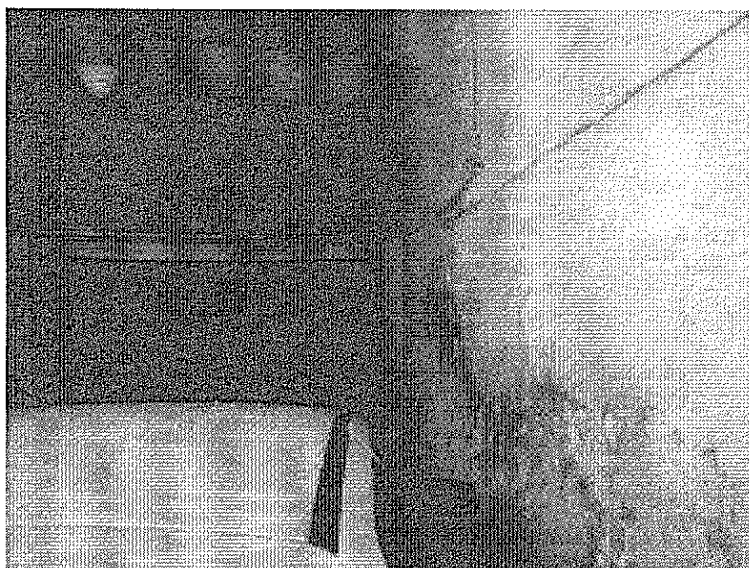
Vistas da fachada da garagem e da laje de cobertura.



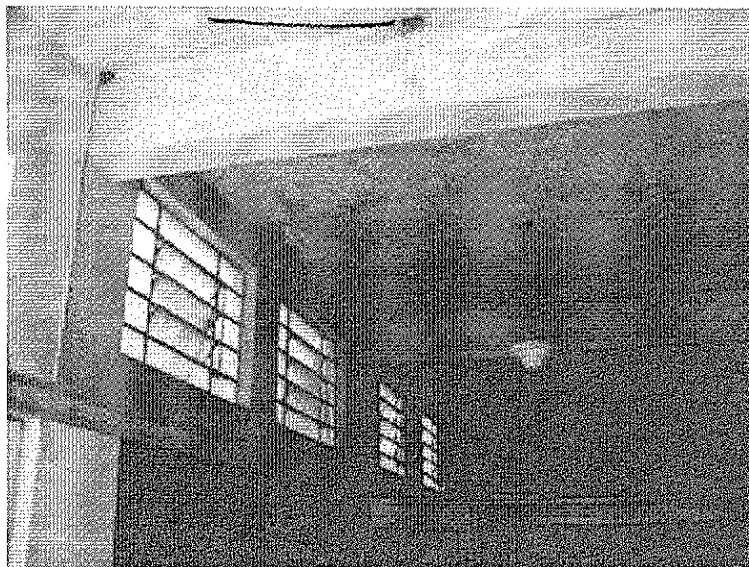
Eng. José Zarif Neto



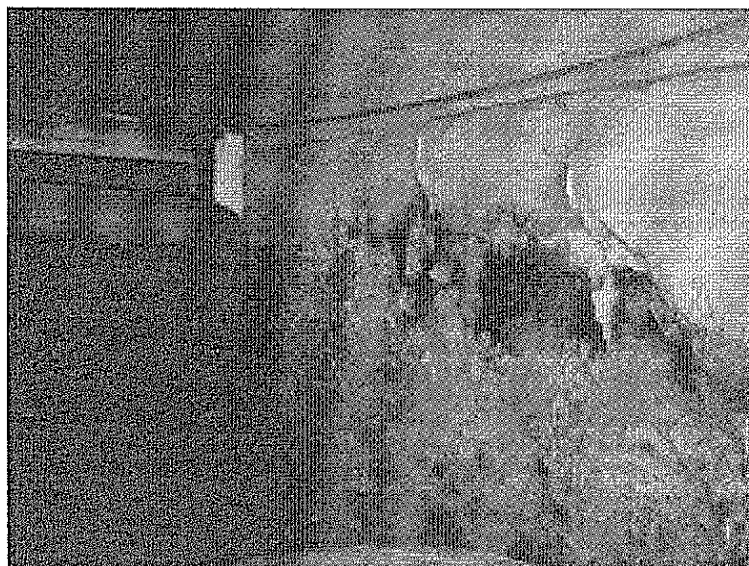
Vistas de caixa de passagem de águas servidas no piso da garagem e de parede lateral com sinais de umidade.



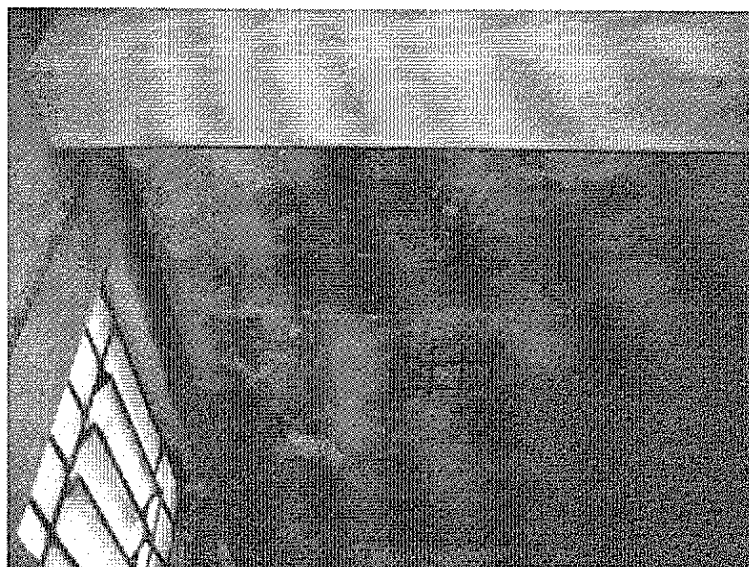
Eng. José Zarif Neto



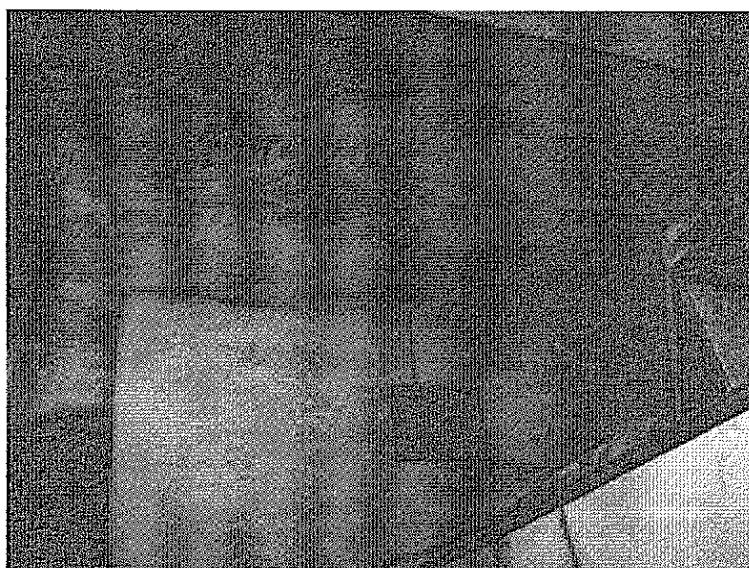
Mais vistas da laje da garagem e da parede lateral.



Eng. José Zarif Neto

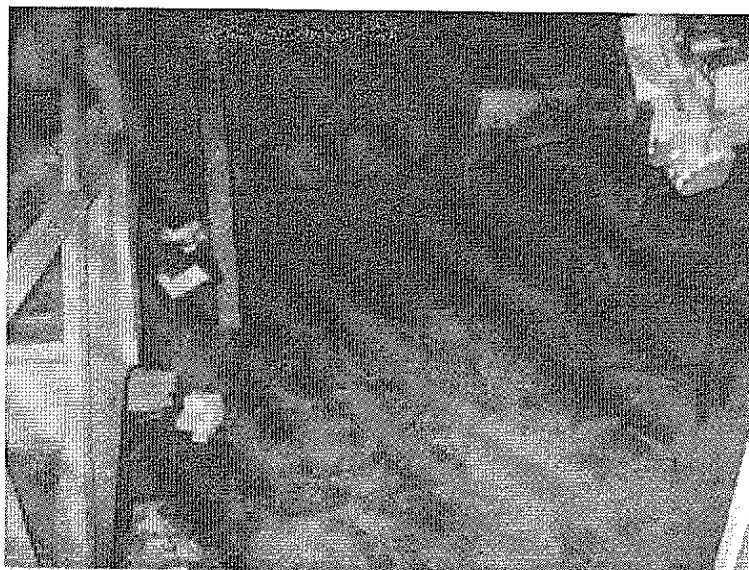


Vistas de parcela da laje da garagem com sinais de umidade e descolamento de massa de revestimento da estrutura expondo a ferragem.

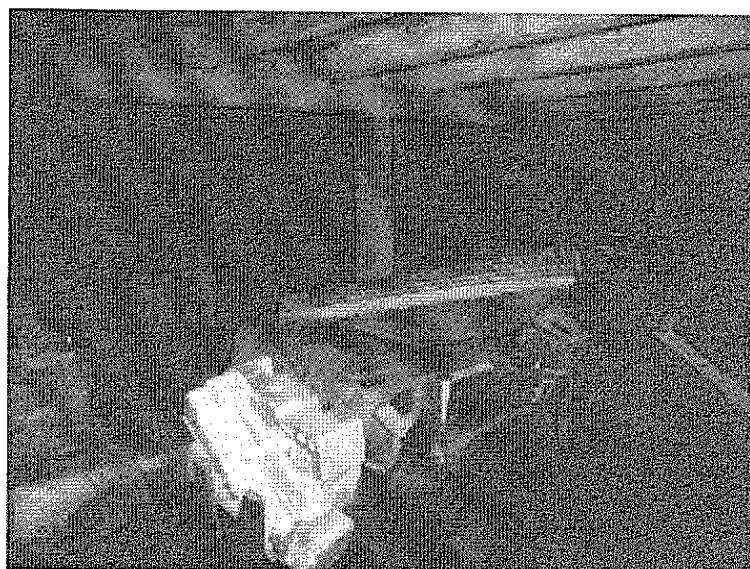




Eng. José Zarif Neto



Vista interna da garagem sob mezanino de madeira.



Eng. José Zarif Neto



Vistas de parede e piso sob o mezanino.



Eng. José Zarif Neto



Mais vistas do mesmo local.



Eng. José Zarif Neto

### 3 - AVALIAÇÃO

O imóvel em tela tem seu **valor de mercado** determinado pelos critérios, diretrizes e parâmetros “CAJUFA/13” para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, publicados no **Diário de Justiça Eletrônico/Caderno Judicial/1ª Instância em 04 de março de 2013**, mediante a seguinte metodologia:

O valor total do imóvel (VI) é obtido pela soma das parcelas VT (valor do terreno) e VB (valor das edificações/benfeitorias), sendo o VT apurado a partir de pesquisa e homogeneização de valores de mercado para imóveis circunvizinhos (método comparativo/residual) e o VB encontrado a partir do “Estudo de Edificações - Valores de Venda - 2002” em sua versão 2007, que trata da conversão do extinto parâmetro H82N para o atual R8N.

$$VI = VT + VB$$

Sendo:

Eng. José Zarif Neto

VI= valor do imóvel;

VT= valor do terreno;

VB= valor das edificações/benfeitorias;

Assim, o valor do terreno é calculado pela expressão:

$$VT = V_{um} \times A \times C_f \times C_p \times F_t \times F_c \times C_{ec}$$

Onde,

VT = valor do terreno;

$V_{um}$  = valor unitário homogeneizado;

A = área do terreno;

$C_f$  = coeficiente de frente;

$C_p$  = coeficiente de profundidade;

$F_t$  = fator de topografia;

$F_c$  = fator de consistência do terreno;

$C_{ec}$  = coeficiente de esquina composto.

Já o valor das edificações/benfeitorias é calculado pela expressão:

$$VB = C \times R8N \times AC \times Foc$$



Eng. José Zarif Neto

Onde,

VB= valor das edificações/benfeitorias;

C= fator referenciado ao padrão construtivo do imóvel;

R8N= custo de referência para construção, fornecido pelo SINDUSCON/SP;

AC= área construída;

Foc= depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação.

Para a classificação da edificação, reitera-se, o inventário fotográfico comentado traz o registro adequado das partes componentes do imóvel, de seus acabamentos mais significativos e estados de conservação.

### 3.1- terreno

A partir do valor unitário básico ( $V_{um}$ ), fruto de pesquisa de mercado contemporânea, o valor do terreno é calculado a partir de frente de referência de 10,00 m e profundidade equivalente 25,00/40,00 m, pela expressão:

Eng. José Zarif Neto

$$VT = V_{um} \times A \times C_f \times C_p \times F_t \times F_c \times C_{ec}$$

Onde,

VT = valor do terreno;

$V_{um}$  = valor unitário homogeneizado = R\$ 2.496,86/m<sup>2</sup>  
(out/2015) – anexo 1;

A = área do terreno = 460,00 m<sup>2</sup>;

$C_f$  = coeficiente de frente = 1,00;

$C_p$  = coeficiente de profundidade =  $(45,00/46,00)^{0,25} = 0,9945$ ;

$F_t$  = fator de topografia = 1,00;

$F_c$  = fator de consistência do terreno = 1,00;

$C_{ec}$  = coeficiente de esquina composto = 1,00.

$$VT = 2.496,86 \times 460,00 \times 1,00 \times 0,9945 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VT = \mathbf{R\$ 1.142.238,54 (out/15)}$$

### 3.2- benfeitoria

O valor da benfeitoria/construção/edificação é calculado pela expressão:

Eng. José Zarif Neto

$$VB = C \times R8N \times AC \times Foc$$

Portanto, o quadro resumo do valor calculado para as benfeitorias/construções/edificações é:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS								
(Fonte: Edificações - Valores de Venda - 2002 - CAJUFA - ADEQUAÇÃO)								
Referência:		out/15			R-8N:		1.224,85	
BENF	ÁREA	IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	UNITARIO (R\$/m²)	SUBTOTAL (R\$/m²)
A	190,00m²	59	Casa Simples	Principal	h	0,2443	367,34	69.794,60
			Valor médio:	1,228 x R-8N	1,00			
B	70,00m²	45	Galpão Simples	entre	g	0,3304	341,55	23.908,50
			Valor médio:	0,844 x R-8N	1,00			
<b>TOTAL (R\$)</b>								<b>93.703,10</b>

De modo que **VB= R\$ 93.703,10 (out/15)**

### 3.3- imóvel

O valor do imóvel em tela é:

$$VI = VT + VB$$

Sendo:

VI= valor do imóvel;

VT= valor do terreno;

VB= valor das benfeitorias;

Eng. José Zarif Neto

VI= R\$ 1.142.238,54 + R\$ 93.703,10

**VI= R\$ 1.235.941,64 (out/15)**

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**  
**RUA PADRE JUSTINO, 271, BUTANTÃ/SP**

**TR. 87.604/10º CRI – CONTRIBUINTE 082.404.0052-3**

**R\$ 1.235.941,64 – outubro/2015**  
**(hum milhão, duzentos e trinta e cinco mil novecentos e**  
**quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos)**

Nota: a Perícia considera que as edificações/construções/benfeitorias que compõem a propriedade avaliada estão com suas vidas úteis praticamente consumidas, o que justifica a pequena monta para a parcela de valor de benfeitorias – VB, conforme cálculos acima. Em outras palavras, o intenso conjunto fotográfico comentado demonstra a antiguidade das edificações e a ausência de manutenções preventivas e corretivas, que impõem, às construções, deteriorações aceleradas. Uma vez que os forros e o telhado da casa principal são antigos e estão submetidos à ação de intempéries/infiltrações e cupins (o telhado, sobretudo,

Eng. José Zarif Neto

perdeu sua integridade/impermeabilidade/eficiência, por antiguidade e ausência de manutenção, reitera-se), não é prudente ocupar a edificação, nestes termos.

### 3- Conclusão

O signatário considera concluída a presente prova pericial, autos 1004728-07.2014.8.26.0704 (1ª Vara da Família do Butantã), que segue apresentada em noventa e cinco folhas, anverso, e um anexo, e encaminhada ao email institucional do Cartório, na data abaixo indicada, conforme determinação expressa no Comunicado CG nº 786/2013 do TJSP.

São Paulo, 02 de dezembro de 2015.

  
JOSÉ ZARIF NETO  
CREA 0601861005



## DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: **NORMAS CAJUFA/13 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação)**

### 1 - Imóvel de referência

Local : Rua Padre Justino - Butantã

Data : out/2015

Obs. :

Setor Fiscal :

Quadra :

Zona :

### 2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico

#### 2.1 - Fator de oferta (F<sub>o</sub>)

$$F_o = 0,9000$$

#### 2.2 - Fator de profundidade (C<sub>p</sub>)

P<sub>e</sub> : profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P<sub>mi</sub> : profundidade mínima = 25,00m

P<sub>ma</sub> : profundidade máxima = 40,00m

#### 2.3 - Fator de testada (C<sub>t</sub>)

$$C_t = (F_r/F_p)^{0,25}, \text{ onde:}$$

F<sub>r</sub> : testada de referência = 10,00m

F<sub>p</sub> : testada comparativo

#### 2.4 - Fator esquina e frentes múltiplas (C<sub>e</sub>)

$$C_e = \frac{(C_t+20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde:}$$

C<sub>t</sub> : 1

F<sub>1</sub> : frente principal projetada de maior índice local

F<sub>2...F<sub>n</sub></sub> : demais frentes

V<sub>1</sub> : valor unitário da frente principal

V<sub>2...V<sub>n</sub></sub> : demais valores unitários

#### 2.5 - Fatores topografia e nível

Topografia	Terreno plano / acive até 5%	=	1,00	Nível	Abaixo do nível da rua até 1,00 m	=	0,90
	Active de 5% a 10%	=	0,95		Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	=	0,80
	Active de 10% a 20%	=	0,90		Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	=	0,70
	Active acima de 20%	=	0,85		Acima do nível da rua até 1,00 m	=	1,00
	Dedive até 5%	=	0,95		Acima do nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	=	0,90
	Dedive de 5% até 10%	=	0,90		Acima do nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	=	0,80
	Dedive de 10% até 20%	=	0,80				
	Dedive maior que 20%	=	0,70				

#### 2.6 - Fatores consistência do solo

Solo	Seco	=	1,00
	Permenentemente alagado	=	0,60
	Brejoso	=	0,50

#### 2.7 - Benfeitorias

R-8N : R\$1.224,85 /m<sup>2</sup>

Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA.

Depreciação pelo obsoleto e estado de conservação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

	<i>Nova</i>		0,00%
	<i>Entre nova e regular</i>		0,32%
	<i>Regular</i>		2,52%
Estado	<i>Entre regular / reparos simples</i>	Depreciação	8,09%
	<i>Reparos simples</i>		18,10%
	<i>Reparos simples / importantes</i>		33,20%
	<i>Reparos importantes</i>		52,60%
	<i>Reparos importantes / residual</i>		75,20%
	<i>Sem valor</i>		100,00%

2.8 - Fator de atualização (Fa)

Fa = Ia/Ip , onde:

Ia : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 440,8645 (base 100, jul/94)

Ip : índice IPC/Fipe da oferta

2.9 - Fator de transposição (Ftr)

Ftr = ILa / ILc, onde:

ILa : índice local do imóvel de referência = 776,00 exercício 2014

ILc : índice local do comparativo

**Observações:**

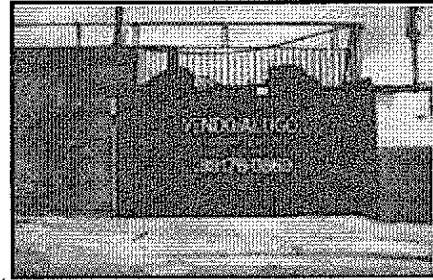
**3 - Homogeneizações dos elementos comparativos**

**COMPARATIVO Nº 01**

**Localização:**

Frente : R. Padre Justino, 653  
 2ª frente :  
 Setor : 082  
 Quadra : 402  
 Zona : ZER  
 IF 1 : 992,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Particular  
 Endereço : 0  
 Fone : 11-99176086 Contato : Neide  
 Preço : R\$ 4.000.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : out/2015

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 19,50m Frente 2 :  
 Área : 1.036,00m² P. Equiv. : 53,13m

**Construção:**

Tipo : Casa Média  
 Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,409  
 Idade : 30 anos  
 Estado : Reparos simples  
 Área : 290,00m² Foc : 0,6546

**Valor da Construção:**

$$V_b = 290,00m^2 \times 1,409 \times R\$ 1.224,85 \times 0,6546 = R\$ 327.620,78$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 4.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 327.620,78 = R\$ 3.272.379,22$$

$$V_u = R\$ 3.272.379,22 / 1.036,00m^2 = R\$ 3.158,67$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Fator profundidade**

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 53,13 )^{0,25} = 0,9315$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,0735**

**Fator frente**

$$C_f = ( 19,50 / 10,00 )^{0,25} = 1,1817$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 0,8462**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

$$C_e = \frac{[( ( + ) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x} )]}{x} =$$

Limite:  
Área:

$$Aplicação = \{ ( ) + ( \times ) \} =$$

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 1,0000**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 Item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 S.Z.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 440,8645 / 440,8645 ) =  
 Transporte : ( 776,00 / 992,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 0,7823**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u = ( R\$ 3.158,67 \times \frac{1,0735}{C_p} \times \frac{0,8462}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{0,7823}{Trans} )$$

**V<sub>u</sub> 01 = R\$ 2.244,72 /m²**

**COMPARATIVO Nº 02**

**Localização:**

Frente : R. Afonso Vaz, 136  
 2ª frente :  
 Setor : 082  
 Quadra : 406  
 Zona : ZER  
 IF 1 : 828,00

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Krisos  
 Endereço : 0  
 Fone : 11-37322600 Contato : Donizete  
 Preço : R\$ 850.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : out/2015

**Terreno:**

Topoq : Terreno plano / aclave até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 10,00m Frente 2 :  
 Área : 200,00m² P. Equiv. : 20,00m

**Valor da Construção:**

$$V_b = 255,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.224,85 \times 0,5340 = R\$ 268.732,71$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 850.000,00 \times 0,90 = R\$ 268.732,71$$

$$V_u = R\$ 496.267,29 / 200,00m^2 = R\$ 2.481,34$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Fator profundidade**

$$1^{\text{º}} \text{ Trecho (até Pma)} = ( 20,00 / 25,00 )^{0,50} = 0,8944$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,1180**

**Fator frente**

$$C_f = ( 10,00 / 10,00 )^{0,25} = 1,0000$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 1,0000**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

$$C_e = \frac{[( \dots ) \times \dots + \dots \times \dots ]}{\dots} =$$

Limite:  
Área:

$$\text{Aplicação} = \frac{[( \dots ) + ( \dots \times \dots )]}{\dots} =$$

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 1,0000**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item  
 Nível : 1,00 5.7.3. **1,00** Solo : **1,00**

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 440,8645 / 440,8645 ) =  
 Transporte : ( 776,00 / 828,00 ) =

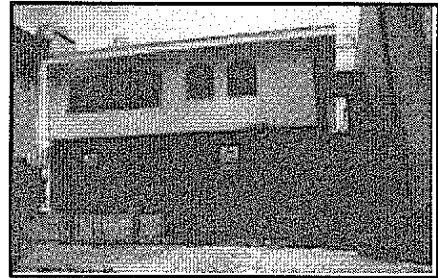
**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 0,9372**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : ( R\$ \frac{2.481,34}{V_u \text{ médio}} \times 1,1180 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9372 )$$

**V<sub>u</sub> 02 = R\$ 2.599,99 /m²**

**Foto:**



Obs.:

**Construção:**

Tipo : Casa Média  
 Faixa : Valor médio Unitário : 1,611  
 Idade : 35 anos  
 Estado : Reparos simples / importantes  
 Área : 255,00m² Foc : 0,5340

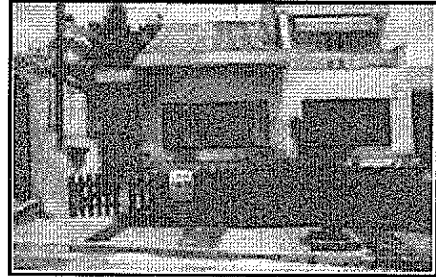
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE DONIZETI BATISTA, protocolado em 03/12/2015 às 17:45, sob o número FRBT15000272437. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004728-07.2014.8.26.0704 e código ACB052.

**COMPARATIVO Nº 03**

**Localização:**

Frente : R. Cícero Alencar, 92A  
 2ª frente :  
 Setor : 082  
 Quadra : 402  
 Zona : ZER  
 IF 1 : 896,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Patamar Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 11-77400643 Contato : Mariza  
 Preço : R\$ 1.200.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : out/2015

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / acive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 5,00m Frente 2 :  
 Área : 274,00m² P. Equiv. : 54,80m

**Construção:**

Tipo : Casa Média  
 Faixa : Valor médio Unitário : 1,611  
 Idade : 20 anos  
 Estado : Reparos simples  
 Área : 300,00m² Foc : 0,7349

**Valor da Construção:**

$$V_b = 300,00m^2 \times 1,611 \times R\$ 1.224,85 \times 0,7349 = R\$ 435.074,14$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 = R\$ 435.074,14$$

$$V_u = R\$ 644.925,86 / 274,00m^2 = R\$ 2.353,74$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Fator profundidade**

Nota: De acordo com o item 5.3.6., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 54,80 )^{0,25} = 0,9243$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,0819**

**Fator frente**

$$C_f = ( 5,00 / 10,00 )^{0,25} = 0,8409$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 1,1892**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

$$C_e = \frac{[( + ) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x} ]}{x} =$$

Limite:  
Área:

$$Aplicação = [( - ) + ( \frac{x}{x} )] =$$

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 1,0000**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 440,8645 / 440,8645 ) =  
 Transporte : ( 776,00 / 896,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 0,8661**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u = ( R\$ 2.353,74 \times 1,0819 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,8661 )$$

*V<sub>u</sub> médio C<sub>p</sub> C<sub>f</sub> C<sub>e</sub> Top Solo Atual Trans*

**V<sub>u</sub> 03 = R\$ 2.622,71 /m²**

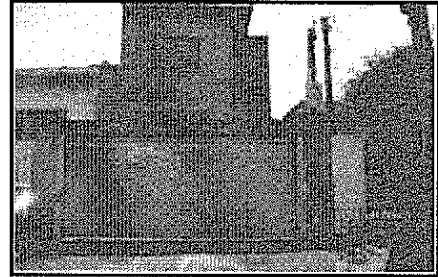


**COMPARATIVO Nº 04**

**Localização:**

Frente : R. Cícero Alencar, 199  
 2ª frente :  
 Setor : 082  
 Quadra : 404  
 Zona : ZER  
 IF 1 : 801,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Valor Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 11-37263533 Contato : Marta  
 Preço : R\$ 530.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : out/2015

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / aclive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 5,00m Frente 2 :  
 Área : 156,00m² P. Equiv. : 31,20m

**Construção:**

Tipo : Casa Simples  
 Faixa : Valor médio Unitário : 1,228  
 Idade : 40 anos  
 Estado : Reparos importantes  
 Área : 200,00m² Fac : 0,4089

**Valor da Construção:**

$$V_b = 200,00m^2 \times 1,228 \times R\$ 1.224,85 \times 0,4089 = R\$ 122.980,64$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 530.000,00 \times 0,90 = R\$ 477.000,00$$

$$V_u = R\$ 477.000,00 / 156,00m^2 = R\$ 3.057,69$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Fator profundidade**

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,0000**

**Fator frente**

$$C_f = ( 5,00 / 10,00 )^{0,25} = 0,8409$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 1,1892**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

$$C_e = \frac{[( \dots ) \times \dots + \dots \times \dots]}{\dots} =$$

Limite:  
Área:

$$\text{Aplicação} = \frac{[( \dots ) + ( \dots \times \dots )]}{\dots} =$$

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 1,0000**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**  
**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 440,8645 / 440,8645 ) =  
 Transporte : ( 776,00 / 801,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**  
**Fator transporte : 0,9688**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u : ( R\$ \frac{2.269,35}{V_u \text{ médio}} \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,1892}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{Top} \times \frac{1,0000}{Solo} \times \frac{1,0000}{Atual} \times \frac{0,9688}{Trans} )$$

**V<sub>u</sub> 04 = R\$ 2.614,50 /m²**

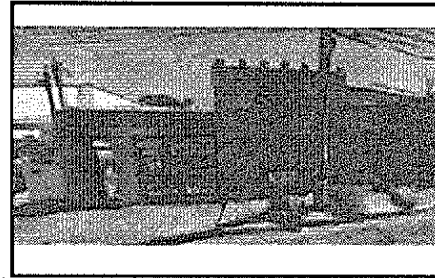
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE DONIZETI BATISTA, protocolado em 03/12/2015 às 17:45, sob o número FRBT15000272437. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004728-07.2014.8.26.0704 e código ACB052.

**COMPARATIVO Nº 05**

**Localização:**

Frente : Rua Cicero Alencar, em frente nº 262  
 2ª frente :  
 Setor : 082  
 Quadra : 404  
 Zona : ZER  
 IF 1 : 801,00

**Foto:**



Obs.:

**Ofertante / Preço:**

Ofertante : Patamar Imóveis  
 Endereço : 0  
 Fone : 11-77400643 Contato : Mariza  
 Preço : R\$ 2.330.000,00  
 Condições : à vista  
 Data : out/2015

**Terreno:**

Topog : Terreno plano / acive até 5%  
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m  
 Solo : Seco  
 Frente 1 : 11,00m Frente 2 :  
 Área : 960,00m² P. Equiv. : 87,27m

**Construção:**

Tipo : Casa Simples  
 Faixa : Valor médio Unitário : 1,228  
 Idade : 40 anos  
 Estado : Reparos importantes  
 Área : 148,00m² Foc : 0,4089

**Valor da Construção:**

$$V_b = 148,00m^2 \times 1,228 \times R\$ 1.224,85 \times 0,4089 = R\$ 91.005,67$$

**Unitário Básico Terreno:**

$$V_t = R\$ 2.330.000,00 \times 0,90 = R\$ 91.005,67$$

$$V_u = R\$ 2.005.994,33 / 960,00m^2 = R\$ 2.089,58$$

**Homogeneizações (cálculo de Vu):**

**Fator profundidade**

Nota: De acordo com o item 5.3.5., para a profundidade equivalente superior à máxima de referência deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

$$P_e > P_{ma} = ( 40,00 / 87,27 )^{0,25} = 0,8228$$

**Fator profundidade (1/C<sub>p</sub>) : 1,2154**

**Fator frente**

$$C_f = ( 11,00 / 10,00 )^{0,25} = 1,0241$$

**Fator frente (1/C<sub>f</sub>) : 0,9765**

**Esquina e Frentes Múltiplas**

$$C_e = \left[ \frac{(( + ) \times \frac{x}{x} + \frac{x}{x})}{x} \right] =$$

Limite:  
Área:

$$Aplicação = \left[ \frac{(( - ) + ( \times ))}{x} \right] =$$

Validação:

**Fator esquina(s) = 1/C<sub>e</sub> : 1,0000**

**Topografia e Consistência do Solo**

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00  
 Nível : 1,00 5.7.3.

**Fator topografia : 1,0000**

**Fator solo : 1,0000**

**Atualização e Transporte**

Atualização : ( 440,8645 / 440,8645 ) =  
 Transporte : ( 776,00 / 801,00 ) =

**Fator atualização : 1,0000**

**Fator transporte : 0,9688**

**Cálculo de Vu:**

$$V_u = ( R\$ 2.089,58 \times 1,2154 \times 0,9765 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9688 )$$

V<sub>u</sub> médio C<sub>p</sub> C<sub>f</sub> C<sub>e</sub> Top Solo Atual Trans

**V<sub>u</sub> 05 = R\$ 2.402,39 /m²**

#### 4 - Quadro Resumo dos Elementos Coletados

OFERTA	LOCAL	UNITÁRIO	D
01	R. Padre Justino, 653	R\$ 2.244,72 /m <sup>2</sup>	
02	R. Afonso Vaz, 136	R\$ 2.599,99 /m <sup>2</sup>	
03	R. Cícero Alencar, 92A	R\$ 2.622,71 /m <sup>2</sup>	
04	R. Cícero Alencar, 199	R\$ 2.614,50 /m <sup>2</sup>	
05	Rua Cícero Alencar, em frente nº 262	R\$ 2.402,39 /m <sup>2</sup>	
SOMATÓRIO		R\$ 12.484,32	
MÉDIA GERAL		R\$ 2.496,86	
<i>(item 4.1.3.)</i>			
Limite mínimo (-30%)		R\$ 1.747,80	
Limite máximo (+30%)		R\$ 3.245,92	
Elementos coerentes: 5 ou 100,00%			
<b>MÉDIA SANEADA</b>		<b>R\$ 2.496,86 /m<sup>2</sup></b>	