

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO

631  
2

Proc. nº: 0004136-67.2011.8.26.0224

Ação: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

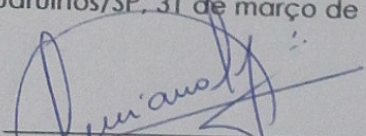
Reqte: LEA APARECIDA DE OLIVEIRA MACHADO E OUTROS

Reqdo: ELZA ODERDENG E OUTRO

LUCIANO KAY, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, Pós Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, CREA/SP Nº 5.063.885.117, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 381, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 26 (Vinte e seis) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Guarulhos/SP, 31 de março de 2016.

  
LUCIANO KAY - Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

ÍNDICE

632  
2

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. OBJETIVO.....	3
1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO.....	3
1.3. INSTRUÇÃO.....	3
1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS.....	3
2. VISTORIAS	
2.1. DA DATA.....	5
2.2. DOS ACOMPANHANTES.....	5
2.3. LOCALIZAÇÃO.....	6
2.4. ZONEAMENTO.....	6
2.5. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	6
2.6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
2.7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
2.7.1. CARACTERÍSTICA DO TERRENO.....	7
2.7.2. BENFEITORIAS.....	7
2.7.2.1. MUROS.....	8
2.7.2.2. CONSTRUÇÃO Nº 01.....	8
2.7.2.3. COBERTURA.....	12
3. AVALIAÇÃO.....	13
4. QUESITOS.....	23
5. CONCLUSÃO.....	24
6. ENCERRAMENTO.....	25
7. ANEXOS.....	26

*[Handwritten signature]*

633  
~

**1. PRELIMINARES**

**1.1. OBJETIVO**

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, no imóvel que tramita perante essa R. Juízo.

**1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO**

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 381 nomeado a proceder à prova pericial.

**1.3. INSTRUÇÃO**

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 0004136-67.2011.8.26.0224, na presente ação PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

**1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS**

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

**1.4.1** As requerentes são Co-Proprietárias na proporção de 10% para cada uma (no total de 30%) em comum com os Requeridos, de um imóvel situado na Rua Deus do Sol, nº 130 (Oficial) / nº 401 (Ant.), Vila São Rafael, Guarulhos-SP.

**1.4.2** Conforme consta nos autos, as Requerentes, tiveram que arcar com diversas taxas, impostos e emolumentos, os quais não foram reembolsados pelos Requeridos.

**1.4.3** Conforme consta nos autos, os autores requer determinar a alienação da coisa comum e a repartição do produto

*[Handwritten signature]*

dessa alienação partilhando o produto na proporção de 10% para cada uma das Requerentes sobre o valor da avaliação;

**1.4.4** O imóvel assim se descreve, de acordo com a cópia da matrícula nº 55.187 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (anexo I) apresentados pelos autores:

"Um lote de terreno sob nº 11, da quadra 18, da Vila São Rafael, perímetro urbano, medindo 11,00m de frente para a Rua Floresta; 22,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o terreno, com o lote 12; pelo lado esquerdo, com o lote 10 e pelos fundos, com 3,20m e confronta com o lote 3, encerrando a área de 156,20m², localizado a 50,0m da esquina da Rua Coronel Tobias".

**1.4.4** O imóvel está localizado dentro do perímetro do Município de Guarulhos – SP, possuindo inscrição cadastral na Prefeitura de Guarulhos sob nº 111.43.00.0638.02.002(anexo II).

**1.4.5** O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fls. 381).

**1.4.7** O R. Juízo não apresentou quesitos.

**1.4.8** Os Autores não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

**1.4.9** Os Requeridos haviam apresentado quesitos (fls. 401/402). Não foi nomeado assistente técnico.

431  
2

## 2. VISTORIA

### 2.1. DA DATA

Aos 07 de março de 2016, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel, localizado à Rua Deus do Sol nº 130(Oficial)/ nº 401 (antigo) – Vila São Rafael – Guarulhos – Estado de São Paulo.



Vista aérea do imóvel

### 2.2 DOS ACOMPANHANTES

O **Oficial de Justiça Sr. Robson** foi até o local, mas o signatário dispensou no momento da vistoria, não havendo a necessidade de acompanhamento do mesmo. A vistoria foi acompanhada pelo **Sra. ELZA ODERDENG** – RG. 15.594.728 - SSP – SP, que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

2

436  
2

### 2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Guarulhos, localizado entre as Rua Santa Angelina, Rua Cel. Rafael Tobias e Rua Deus do Sol. O acesso ao imóvel em questão realiza-se através da própria Rua Deus do Sol (anexo VI).

### 2.4 ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal nº 4.818, de 11 de julho de 1996, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em questão se enquadra a Zonas Mistas - **ZM-A**: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada e em parte da Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva.

### 2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências uni familiares e multifamiliares de padrão popular, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas.

### 2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

O transporte coletivo se dá através da Rua Deus do Sol e Rua Santa Angelina.

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

2

43X

- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

## 2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel assim se descreve, de acordo com a cópia da matrícula nº 55.187 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (anexo I) apresentados pelos autores:

"Um lote de terreno sob nº 11, da quadra 18, da Vila São Rafael, perímetro urbano, medindo 11,00m de frente para a Rua Floresta; 22,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o terreno, com o lote 12; pelo lado esquerdo, com o lote 10 e pelos fundos, com 3,20m e confronta com o lote 3, encerrando a área de 156,20m², localizado a 50,0m da esquina da Rua Coronel Tobias".

### 2.7.1. CARACTERÍSTICA DO TERRENO

O imóvel está disposto em meio de quadra, possui topografia em acentuado, seu solo é firme e seco, não há mata nativa, com área total de 156,20 ms².

### 2.7.2. BENFEITORIAS

8

### 2.7.2.1. MUROS

- 1) Estão implantados ao redor de todo o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel está murado em todas as suas confrontações;
- 2) Construídos com blocos de concretos e cerâmicos, estando sem revestimento. Os muros apresentam aspecto de antiguidade, com manchas de umidade, bolor e fungos.
- 3) Há um portão de ferro e uma porta de enrolar de aço (em regular estado de conservação) para acesso ao imóvel pela Rua Deus do Sol.

### 2.7.2.2. CONSTRUÇÃO Nº 01

Existe uma casa (denominada "construção 01"), com área **construída de 139,47 ms<sup>2</sup> (anexo III)**, classificado como **CASA PADRÃO PROLETÁRIO**, subclassificação **MÉDIA**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de tijolo de concreto e bloco cerâmicos, rebocadas nas duas faces.

#### 2.7.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO

a) 01(um) **Banheiro I**, com o seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com tijolos de blocos cerâmicos e revestidas com argamassa e azulejo até teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida possui todos os acessórios;



LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Vitro de ferro;
- Forro: laje.

439  
N

b) 01(um) **Banheiro II**, com o seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com tijolos de blocos cerâmicos e revestidas com argamassa e azulejo até h=134m;
- Pintura: pintura à base de látex no teto e paredes;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida possui todos os acessórios;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente;
- Esquadrias: Vitro de ferro;
- Forro: laje.

c) 01 (uma) **Sala Estar/cozinha**, com seguinte acabamento:

- Piso: cimento queimado;
- Paredes: construídas com tijolos de bloco cerâmico e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Porta de alumínio, janela de ferro;
- Forro: laje.

d) 02 (dois) **Dormitórios**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cimento queimado;
- Paredes: construídas com tijolos de bloco cerâmicos e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Janela de ferro;
- Forro: laje.

e) 01 (uma) **Garagem**, com o seguinte acabamento:

- Piso: contra piso;
- Paredes: construídas com blocos de concreto, e revestimento em argamassa;
- Pintura: pintura a base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Forro: laje

#### 2.7.2.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR

f) 01 (uma) **Sala de Estar**, com o seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de ferro e janela de ferro;
- Forro: laje.

g) 01(uma) **Banheiro I**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulações aparente;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: vitrô de ferro;
- Forro: lambril de madeira.

h) 01(uma) **Cozinha**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Hidráulicas: tubulações embutidas;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: porta de alumínio e vitrô de ferro;
- Forro: lambril de madeira.

l) 01 (um) Dormitório, com o seguinte acabamento;

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos cerâmicos e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: porta de PVC e janela de alumínio;
- Forro: Laje.

### 2.7.2.3. COBERTURA

Cobertura de telha fibrocimento.

A **construção I** apresenta idade aparente de **35 anos**, construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Construída em etapas, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura uma parte em laje pré-moldada, com impermeabilização simples e telha de fibrocimento, sobre madeiramento e forro de lambril.

Apresenta pé direito aquém dos legalmente especificado e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates.

Para uma melhor visualização do imóvel, o Signatário realizou reportagem fotográfica da área em questão, que constitui o ANEXO – ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

#### 3.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

#### 3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### 3.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2ª Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

##### 3.4.1 FATOR OFERTA

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

### 3.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE - SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE/SP - 2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

3.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR - 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tomam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes

fatores:

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia

3.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO (anexo IV):

3.6.2.1 IMÓVEL 1:

Imóvel situado à Rua João Loprete nº 154 - Bairro Itapegica - Guarulhos - SP, área do terreno 330,00 m<sup>2</sup>, área construída: 157,00 m<sup>2</sup>; Topografia: plano; Padrão de construção: simples; Consistência do terreno: Seco;

**ANGRA Consultoria de Imóveis**

CRECI - 59.821-J

Rua Arturo Fogoso Nieves n.º32 - Centro

Guarulhos - SP

Fone (011) 2408-7476

Contato: Sra Suzana

Valor por metro quadrado: R\$ 1.660,61

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

666  
2

Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,80  
Fator de homogeneização F3: 1,00

**3.6.2.2 IMÓVEL 2:**

Imóvel situado à Rua Dona Olga nº 614 – Bairro Itapegica  
- Guarulhos – SP, área do terreno 180,00 m², área construída: 147,00 m²;  
Topografia: plano; Padrão de construção: econômica; Consistência do terreno: Seco;

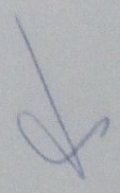
**ANGRA Consultoria de Imóveis**  
CRECI – 59.821-J  
Rua Arturo Fogoso Nieves n.º32 - Centro  
Guarulhos – SP  
Fone (011) 2408-7476  
Contato: Sra Suzana

Valor por metro quadrado: R\$ 1.244,44  
Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,90  
Fator de homogeneização F3: 1,00

**3.6.2.3 IMÓVEL 3:**

Imóvel situado à Rua Mineira nº 286 – Bairro Itapegica -  
Guarulhos – SP, área do terreno 204,00 m², área construída: 101,28 m²;  
Topografia: declive; Padrão de construção: econômica; Consistência do terreno: Seco;

**OLIPAC Imóveis**  
CRECI – 36.215-J  
Avenida Otávio Braga Mesquita n.º2.183 – Jd. Monte Carmelo  
Guarulhos – SP  
Fone (011) 2088-4141  
Contato: Sr. Jorge



Valor por metro quadrado: R\$ 1.377,45



44x  
2

Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,95  
Fator de homogeneização F3: 0,90

**3.6.2.4 IMÓVEL 4:**

Imóvel situado à Rua João Loprete nº 402 – Bairro Itapegica - Guarulhos – SP, área do terreno 207,00 m², área construída: 96,82 m²; Topografia: Plano; Padrão de construção: simples; Consistência do terreno: Seco;

**SPEED Imóveis**

CRECI – 97.943-J  
Avenida Suplicy n.º301-B – Jd. Santa Mena  
Guarulhos – SP  
Fone (011) 2451-4118  
Contato: Sra. Lurdes

Valor por metro quadrado: R\$ 1.434,78  
Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,90  
Fator de homogeneização F3: 1,00

**3.6.2.5 IMÓVEL 5:**

Imóvel situado à Rua Santa Angelina nº 703 – Bairro Itapegica - Guarulhos – SP, área do terreno 2636,00m², área construída: 99,20 m²; Topografia: plano; Padrão de construção: econômico; Consistência do terreno: Seco;

**JAILSON - Particular**

Rua Santa Angelina n.º 703 – Vila São Rafael - Itapegica  
Guarulhos – SP  
Fone (011) 2422-1110  
Contato: Sr. Jailson

Valor por metro quadrado: R\$ 745,28  
Fator de homogeneização F1: 1,00

Fator de homogeneização F2: 1,25

Fator de homogeneização F3: 1,00

### 3.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO (anexo I):

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.660,61	0,90	0,80	1,00	1.195,64
2	1.244,44	0,90	0,90	1,00	1.008,00
3	1.377,45	0,90	0,95	0,90	1.053,75
4	1.434,78	0,90	0,90	1,00	1.162,17
5	745,28	1,00	1,25	1,00	931,60

#### 3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (X<sub>i</sub>), EM R\$ / m<sup>2</sup>:

##### 3.7.1.1. MÉDIA " $\bar{X}$ ":

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 1.070,23$$

##### 3.7.1.2. DESVIO PADRÃO "S":

$$S = \left[ \frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 109,02$$

### 3.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

469  
2

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,65$

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|1.195,64 - 1.070,23|}{109,02} = 1,15 < 1,65 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|1.008,00 - 1.070,23|}{109,02} = 0,57 < 1,65 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|1.053,75 - 1.070,23|}{109,02} = 0,15 < 1,65 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|1.162,17 - 1.070,23|}{109,02} = 0,84 < 1,65 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|931,60 - 1.070,23|}{109,02} = 1,27 < 1,65 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

### 3.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e 4 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = \frac{1.070,230 - 1,53 \times 109,02}{(\sqrt{5}-1)} = 995,49$$

8

430

Límite superior do intervalo de confiança ( $L_s$ ):

$$L_s = \frac{1.070,23 + 1,53 \times 109,02}{(\sqrt{5} - 1)} = 1.144,97$$

**3.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBITRÁRIO:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em  $\pm 10\%$  em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$ 909,70 a R\$1.230,77

**3.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO "Vu":**

Valor unitário do imóvel avaliando:

$$V_u = \frac{R\$1.070,23}{m^2}$$

**3.12. RESULTADO FINAL DO TERRENO:**

Valor final "VF" - Terreno

$$VF = V_u \times \text{Área}$$

$$VF = \frac{R\$1.070,20}{m^2} \times 156,20m^2 = R\$167.169,93$$

- **VALOR DO TERRENO: R\$ 167.169,93 (Cento e Sessenta e Sete Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Três Centavos).**

**3.13 VALOR DA BENFEITORIA – CONSTRUÇÃO 01**

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

**Valor da Benfeitoria:**

$$V_a = A_a \times V_u \times K_o$$

Onde:

4/2

Va = Valor da benfeitoria em R\$;  
Aa = Área da benfeitoria em m<sup>2</sup>;  
Vu = Valor unitário da construção em R\$/m<sup>2</sup>;  
(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão  
R<sub>B-N</sub>) \*ver anexo.  
Ko = Fator de Obsolescência.  
Conforme o Padrão construtivo e características da edificação  
enquadram-se como **CASAS DE PADRÃO PROLETÁRIO**, tendo o valor médio de  
0,576 de R<sub>B-N</sub> (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado (Vu) construído  
conforme o padrão existente no local é.

$$0,576 * X \text{ R\$}1.232,70/\text{m}^2 = \text{R\$}710,04/\text{m}^2$$

\* R<sub>B-N</sub> (IBAPE/SP), para o mês de fevereiro/2016 = R\$ 1.232,70/m<sup>2</sup>

(anexo )

$$Va = Aa \times Vu \times Ko$$
$$Va = 139,47 \times 710,04 \times 0,4056$$

$$Va = \text{R\$ } 40.166,00$$

Demonstrativo do cálculo de Ko

- a) Idade em porcentagem de duração  
Idade aparente = 35 anos  
Vida útil = 60 anos  
 $35/60 = 0,5833$  ou 58,33 %

- b) Estado de conservação  
Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de  
conservação, conforme o critério de Heidecke na faixa de "Necessitando de  
reparos importantes" - **G**

- c) Fator de Obsolescência = Ko  
Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke"  
com os valores obfidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de depreciação igual a 0,257

- d) Fator de Depreciação = d  
 $d = R + ko \cdot (1 - R)$   
 $d = 0,4056$

**Valor da benfeitoria 01: R\$ 40.166,00**

- **VALOR DA BENFEITORIA: R\$ 40.166,00 (Quarenta Mil, Cento e Sessenta e Seis Reais).**

5

**3.16 – VALOR DO IMÓVEL**

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor Total da Benfeitoria

Valor do Imóvel = R\$167.169,93 + R\$ 40.166,00

Valor do imóvel: R\$ 207.335,93

212

*[Handwritten signature]*

4. QUESITOS DOS REQUISITOS (FLS. 401/402)

1- Informe o Sr. Perito se na região esta sendo construído algum Centro Educacional Municipal. Se sim, informar em que fase se encontra a obra pública que gerará valorização imobiliária.

R.



Sim está sendo construído o Centro Educacional Unificado Itapegica. De acordo com vizinhos da construção, a obra na qual deveria ser entregue entre o final de 2012 e início de 2013 esta paralisada a mais de 3 anos.

2- Informar o Sr. Perito por quais serviços públicos o imóvel objeto da perícia é beneficiado (água, luz, coleta de lixo, posto de saúde nas imediações, equipamentos educacionais, etc).

R. Vide corpo do laudo item - 2.6 Melhoramento Público

## 5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da ação é em números redondos:

**R\$ 207.000,00**

(DUZENTOS E SETE MIL REAIS)



455

**6. ENCERRAMENTO**

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 28 (**Vinte e oito**) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Guarulhos/SP, 31 de março de 2016.

\_\_\_\_\_  
LUCIANO KAY - Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

2

456  
~

# Anexos

2

45X  
~

# ANEXO I

MATRICULA Nº 55.187 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE GUARULHOS



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Manuel Sanches de Almeida  
OFICIAL



DECIS

CERTIFICA, a pedido verbal do(a,s) interessado(a,s), que revendo o Livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral, dele

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOS

matricula  
55.187

ficha  
1

Guarulhos, 14 de novembro de 1989

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 11, da quadra 18, da Vila São Rafael, perímetro urbano, medindo 11,00m de frente para a Rua floresta; 22,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o terreno, com o lote 12; pelo lado esquerdo, com o lote 10 e pelos fundos, com 3,20m e confronta com o lote 3, encerrando a área de 156,20m<sup>2</sup>, localizado a 50,00m da esquina da Rua Coronel Tobias.-----.(IC. 111.43.00.0638.00.000.5).-

PROPRIETÁRIOS:- PAULO ALVES DE OLIVEIRA, RG.3.217.323-sp, brasileiro, alfaiate, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA, RG.3.131.479-sp, brasileira, do lar, ambos com CPF 073.997.588/91, residentes e domiciliados à Avenida Brasil, nº 440, Jardim América, Minas Gerais.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 52.102, deste Registro.-0 Oficial,

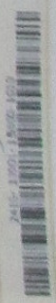
R.1/55.187 em 14 de novembro de 1.989 (prot.103.922) Por escritura datada de 20 de outubro de 1.989, lavrada no 2º Cartório de Notas local, às fls. 176/179, do livro 560 os PROPRIETÁRIOS, transmitem por venda feita a ELSA ODERDENG, RG.15.594.728-sp, CIC.108.756.588/06, do lar, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada à Rua Deus do Sol, nº 401, nesta cidade, pelo valor de NCz\$-- NCz\$250,00, o IMÓVEL.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

(continua no verso)

OBSERVAÇÃO  
Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes de emancipação da Comarca, integram as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 1ª Circunscrição Imobiliária, no período de 14/12/1913 a 08/12/1933 e de 26/12/1971 a 14/05/1999; B) 2ª Circunscrição Imobiliária, no período de 09/12/1933 a 25/12/1971; C) 3ª Circunscrição Imobiliária, no período de 15/05/1939 a 9/10/1939; e D) 1ª Circunscrição Imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1986.

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Guarulhos - SP

2410 - AA 012665



MOD. 11

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001

Fone: (11) 2464-0935 - Fax: (11) 2441-0610 - www.tri1dguarulhos.com.br - e-mail: tri1guaru@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula  
55.187

ficha  
1  
verso

459  
2

R.2/55.187 em 14 de novembro de 1.989 (prot.103.922)  
Por escritura retro, ELSA ODERDENG, institui a favor de -  
JOSE ALVES DE OLIVEIRA, RG.8.062.497-sp, CIC.321.647.188 /  
87, brasileiro, aposentado, desquitado, residente e domici-  
liado à Rua Deus do Sol, nº 401, nesta cidade, o USUFRUTO  
VITALICIO sobre o Imóvel, ao qual foi atribuído o valor de  
NCz\$1.312,42.- A Escrevente Autorizada,  
(Tereza Emiko Yoshiy).-



R.3/55.187 em 31 de agosto de 2005 (prot.174.024)  
Por carta de sentença expedida em 17 de agosto de 2.000, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara e  
respectivo Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos da ação de reconhecimento de  
sociedade de fato, requerida por ELIANA FRANÇA DE OLIVEIRA BARBOSA, RG. n°  
15.811.727, CPF. n° 150.572.591/72, brasileira, viúva, vendedora, residente e domiciliada na  
Capital de São Paulo na Rua Alvíno Pimenta dos Reis, n° 123, Parque Edú Chaves, em face  
de ELZA ODERDENG, solteira, maior, já qualificada, verifica-se que por sentença proferida  
em 02 de setembro de 1.997, transitada em julgado, foi reconhecida a sociedade de fato  
entre JOSÉ ALVES DE OLIVEIRA e ELZA ODERDENG, já qualificados, ficando o imóvel  
objeto desta matrícula atribuído na proporção de 50% à cada um. O imóvel atualmente está  
cadastrado pela RMG. sob n°s. 111.43.00.0638.01.000.4 / 02.001 / 02.002.- O escrevente  
autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Prenotação nº 217.789, de 20 de outubro de 2010.  
Av.4 - **CANCELAMENTO DE USUFRUTO:** À vista do formal de partilha  
expedido em 25/05/2009, aditado em 23/06/2010, pelo Juízo de Direito da 4ª  
Vara da Família e Sucessões desta Comarca (Processo nº  
224.01.2006.006868-0/000000-000, nº de ordem 2017/2006), averba-se o  
**CANCELAMENTO DO USUFRUTO**, objeto do R.2, em decorrência do  
falecimento do usufrutuário JOSÉ ALVES DE OLIVEIRA, ocorrido em  
21/04/1994, no estado civil de separado consensualmente de Laura Pereira  
França, conforme comprova certidão de óbito que integra o título, expedida  
29/04/1994 (assento n. 76.842, Livro C-150, fl.04), pelo Oficial de Registro  
Civil das Pessoas Naturais deste Município.  
Guarulhos, 08 de novembro de 2010.  
O Oficial Manuel Sanches de Almeida.

Prenotação nº 217.789, de 20 de outubro de 2010.  
R.5 - **PARTILHA - METADE IDEAL:** Consta no formal de partilha  
.- continua na ficha 02 -.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Manuel Sanches de Almeida  
OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula  
55.187

ficha  
02



Guarulhos, 08 de novembro de 2010

mencionado na Av.4 (dos bens deixados pelo falecimento de JOSÉ ALVES DE OLIVEIRA, já qualificado), cuja sentença de 2/12/2008, transitou em julgado em 21/01/2009, que a metade (1/2) ideal do **IMÓVEL** (avaliada em R\$23.493,66) foi **PARTILHADA** da seguinte forma: a) a parte equivalente a um décimo (1/10) do imóvel à herdeira filha **LÉA APARECIDA DE OLIVEIRA MACHADO**, brasileira, do lar, RG.10.812.558-SSP-SP, CPF/MF.057.056.038-19, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em 08/12/1984, com **VALTER CARLOS LIMA MACHADO**, brasileiro, comerciante, RG.5.334.133-8-SSP/SP, CPF/MF.697.900.358-53, residentes na rua Alvino Pimenta dos Reis nº 123, Parque Edu Chaves, São Paulo-SP; b-) a parte equivalente a um décimo (1/10) do imóvel à herdeira filha **MARIA MADALENA OLIVEIRA DA SILVA**, brasileira, do lar, RG.15.140.807-SSP/SP, CPF/MF.672.285.266-00, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em 31/05/1980, com **JOÃO FRANCISCO DA SILVA FILHO**, brasileiro, comerciante, RG.9.940.651-2-SSP/SP, CPF/MF.954.457.738-68, residentes na rua Alvino Pimenta dos Reis nº 123, Parque Edu Chaves, São Paulo-SP; c-) a parte equivalente a um décimo (1/10) do imóvel à herdeira filha **ELIANA FRANÇA DE OLIVEIRA BARBOSA**, brasileira, viúva, vendedora, RG.15.811.727-SSP/SP, CPF/MF.150.572.591-72, residente na rua Alvino Pimenta dos Reis nº 123, Parque Edu Chaves, São Paulo-SP; d-) a parte equivalente a um décimo (1/10) do imóvel à herdeira filha **ADRIANA ODERDENG DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, RG.32.619.606-7-SSP/SP, CPF/MF.283.248.748-36, residente na rua Deus do Sol nº 401, Vila São Rafael, Guarulhos-SP, e e-) a parte equivalente a um décimo (1/10) do imóvel ao herdeiro filho **JOSÉ ODERDENG DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, RG.33.440.343-1-SSP/SP, CPF/MF.315.884.538-55, residente na rua Deus do Sol nº 401, Vila São Rafael, Guarulhos-SP. Valor Venal: R\$ 29.936,85.-

Guarulhos, 08 de novembro de 2010.

O Oficial

Manuel Sanches de Almeida.

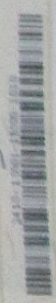
Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001

Fone: (11) 2464-0935 - Fax: (11) 2441-0610 - www.1ritdguarulhos.com.br - e-mail: r1@guaruazuol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Ofício de Registros de Imóveis e Anexos  
Comarca de Guarulhos - SP

2410 - AA 012666



Nada mais consta com relação ao Registro  
certificado. O referido em forma reprográfica nos  
termos do § 1º do artigo 19 da lei nº 8015 de  
31/12/1973 é verdade e da fé.

Guarulhos, 08/11/2010

  
MANUEL SANCHES DE ALMEIDA  
OFICIAL

461  
2

2

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

462  
~

# ANEXO II

CÓPIA INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IPTU Nº  
111.43.00.0638.02.002

Rua La Paz, nº 146 – Vila Helena – Jundiaí – SP – Cel. (11) 98275-1350  
e-mail : [Luciano.kay@uol.com.br](mailto:Luciano.kay@uol.com.br)

27



463  
^

VIA SACADO		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		VIA SACADO		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	
<b>PREFEITURA DE GUARULHOS</b>				<b>2ª VIA</b>			
Cód Matrícula	Inscrição Omissa / Antiga	Inscrição Cadastral	Última Atualização	Rep. Cadast.	Recibo	IPTU	
	025-019-0730	111.43.00.0638.02.002	27/07/2000	I	2006-002-00244779		
Proprietário							
ELSA ODERDENGÉ							
Local do Imóvel							
RUA DEUS DO SOL							
Cód Logr	CEP do Local	Lote	Quadra	Situação	Complemento	Bairro/Locamento	VLS RAFAEL
27375	07044-090	11	18	2-Meio Quadra	Soma Testada	Test. Principal	Fr. Ideal
Endereço de Entrega		Número		Complemento		Área Terreno	
						156,09	
Bairro		UF		CIP de Entrega		Área Construída	
		48 80		12-Res. Sobrado		48 80	
Valor Venal do Terreno (R\$)		Valor Venal do Predio (R\$)		Tipo de Edificação		Utilização	
12.014,57		14.381,35		0-Residencial		0-Residencial	
VALORES EM UFG LFG = 1,6807		Valor Venal do Imóvel Trib (R\$)		Valor IPTU (R\$)			
		26.395,92		131,98			
VALOR VENAL IMÓVEL		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA		PRAZO PARA RECLAMAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA			
TOTAL IPTU		15.705,3156					
PARCELA		78,5266					
COTA ÚNICA		6,5439					
		78,5266					

*[Handwritten signature]*

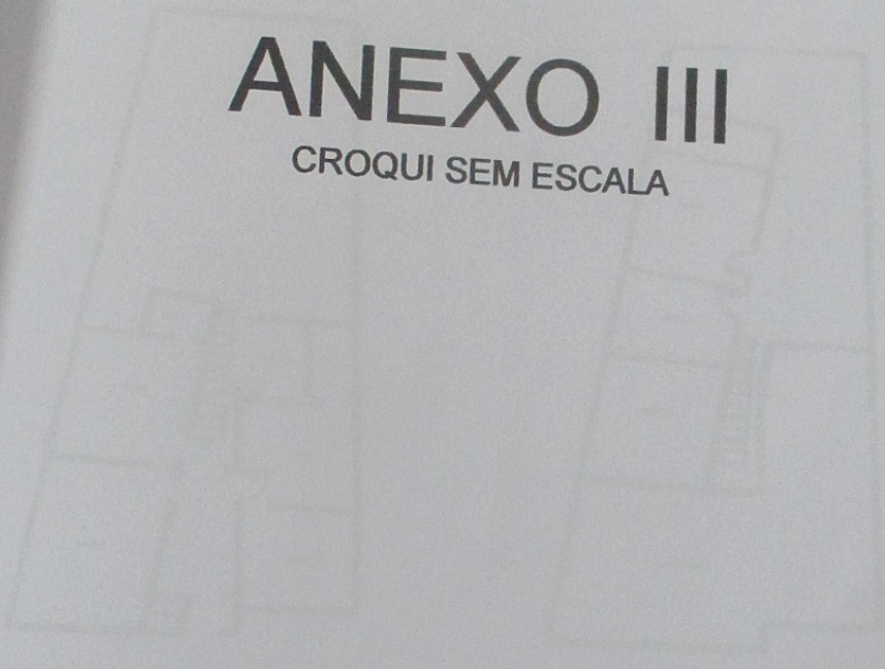
*[Handwritten signature]*

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

664

# ANEXO III

CROQUI SEM ESCALA

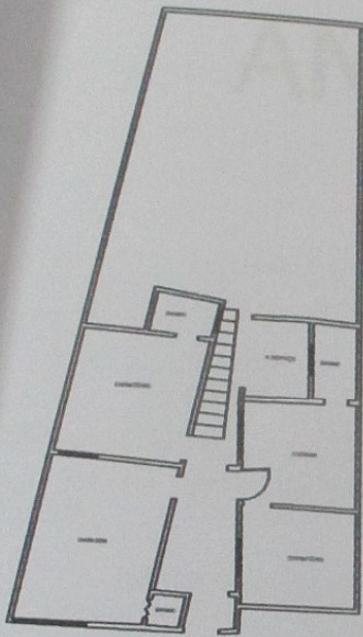


28

### CROQUI SEM ESCALA

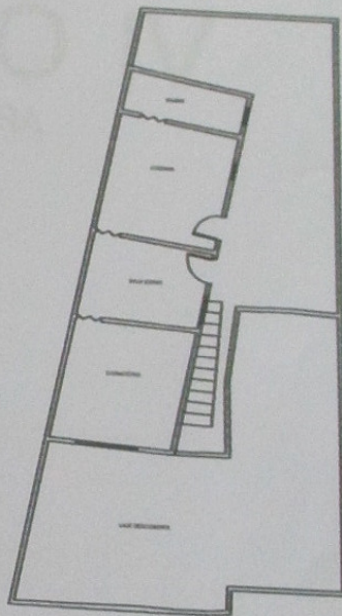
463  
~

ÁREA DO TERRENO.....	156,20 ms <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA (TÉRREO).....	87,21 ms <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA (1º PAVIMENTO).....	52,26 ms <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.....	139,47 ms <sup>2</sup>



RUA DEUS DO SOL

PAVIMENTO TÉRREO



RUA DEUS DO SOL

1º PAVIMENTO

ENDERECO  
RUA DEUS DO SOL Nº 130 - VILA SÃO RAFAEL - GUARULHOS - SP

FOLHA 01/01

PARTE  
LEA AP. DE OLIVEIRA MACHADO X ELZA ODERDENG E OTS

ESCALA S/ ESCALA

PROCESSO  
0004136-87.2011.8.26.0224

DATA 31/03/2018

Handwritten signature or mark.

466  
2

# ANEXO IV

AMOSTRA

2

COMPARATIVO(01):

Rua João Loprete nº 154 - Itapegica  
Guarulhos - SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	330,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	157,00 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	1,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	1,00
Edícula:	não
Valor do Imóvel:	R\$ 680.000,00



46x  
2

IMOBILIÁRIA: ANGRA Consultoria de Imóveis

RUA Arturo Fogoso Nieves nº 32 - Centro - Guarulhos - SP  
FONE: (11) 2408-7476

CRECI: 59.821-J

Contato: Sra. Suzana

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente= 25 anos  
Vida Útil= 60 anos

ip/Vu= 0,4167  
Ip/Vu= 41,67 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E

c) Fator de Obsolescência

Ko= 0,56

R8N (IBAPE/SP)=  
(fevereiro/2016)

R\$ 1.232,70 /ms<sup>2</sup>

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,648

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056 x 1.232,70 R\$= 1301,73 /ms<sup>2</sup>

Area construída	Ab=	157,00 ms <sup>2</sup>
Valor unitário	Vu=	1301,73 /ms <sup>2</sup>
Valor de depreciação	d=	0,6480

Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	157,00		1301,73		0,6480
Valor da Benfeitoria:	132432,93				

Valor do Terreno: R\$ 547.567,07

Valor do Terreno = R\$ 548.000,00

*[Handwritten signature]*

COMPARATIVO(02):

Rua Dona Olga nº 614 - Itapegica  
Guarulhos - SP

Padrão construção:	Econômico
Área do terreno:	180,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	147,00 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	2,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	1,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	1,00
Edícula:	não
Valor do Imóvel:	R\$ 320.000,00



469  
2

IMOBILIÁRIA: ANGRA Consultoria de Imóveis

RUA Arturo Fogoso Nieves nº 32 - Centro - Guarulhos - SP

CRECI: 59.821-J

FONE: (11) 2408-7476

Contato: Sra. Suzana

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente= 30 anos  
 Vida Útil= 60 anos

ip/Vu= 0,5000  
 Ip/Vu= 50,00 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

F

c) Fator de Obsolescência

Ko= 0,376

R8N (IBAPE/SP)=  
(fevereiro/2016)

R\$ 1.232,70 /ms<sup>2</sup>

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,5008

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056 x 1.232,70 R\$= 1301,73 /ms<sup>2</sup>

Area construída Ab= 147,00 ms<sup>2</sup>  
 Valor unitário Vu= 1301,73 /ms<sup>2</sup>  
 Valor de depreciação d= 0,5008

Vb= Ab x Vu x d  
 Vb= 147,00 x 1301,73 x 0,5008  
 Valor da Benfeitoria: 95830,33

Valor do Terreno: R\$ 224.169,67      Valor do Terreno = R\$ 224.000,00

Handwritten signature or mark.

**COMPARATIVO(04)**

Rua Mineira nº 286 - Itapegica  
Guarulhos - SP

Padrão construção:	Econômico
Área do terreno:	204,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	101,28 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	1,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 300.000,00 <span style="float: right;">comodos</span>



669

**IMOBILIÁRIA: OLIPAC Imóveis**

AVENIDA Otavio Braga Mesquita nº 2.183 - Jd. Monte Carmelo - Guarulhos - SP

FONE: (11) 2088-4141

CRECI: 36.215-J

Contato: Sr. Jorge

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	40 anos	ip/Vu=	0,6667
Vida Útil=	60 anos	Ip/Vu=	66,67 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: G**

**c) Fator de Obsolescência**

Ko=	0,209	R8N (IBAPE/SP)= (fevereiro/2016)	R\$ 1.232,70 /ms <sup>2</sup>
-----	-------	-------------------------------------	-------------------------------

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,3672

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0,42	x	1.232,70	R\$=	517,73 /ms <sup>2</sup>
------	---	----------	------	-------------------------

Area construída	Ab=	101,28 ms <sup>2</sup>
Valor unitário	Vu=	517,73 /ms <sup>2</sup>
Valor de depreciação	d=	0,3672

Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	101,28		517,73		0,3672

Valor da Benfeitoria: 19254,54

Valor do Terreno: R\$ 280.745,46      Valor do Terreno ≈ R\$ 281.000,00

**COMPARATIVO(05)**

Rua João Loprete nº 402 - Itapegica  
Guarulhos - SP

Padrão construção: Simples  
 Área do terreno: 207,00 ms²  
 Área construída: 96,82 ms²  
 Dormitórios: 3,00  
 Sala: 1,00  
 Cozinha: 1,00  
 Banheiros: 2,00  
 Área de serviço: 0,00  
 vaga de garagem: 2,00  
 Edícula: 0,00  
 Valor do Imóvel: R\$ 380.000,00



470  
2

**IMOBILIÁRIA: SPEED Imóveis**

AVENIDA Suplicy nº 301-B - Jd. Santa Mena - Guarulhos - SP

CRECI: 97.943-J

FONE: (11) 2451-4118

Contato: Sra. Lurdes

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

**a) Idade em porcentagem de duração:**

idade aparente= 25 anos  
 Vida Útil= 60 anos  
 ip/Vu= 0,4167  
 Ip/Vu= 41,67 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E**

**c) Fator de Obsolescência**

Ko= 0,575 R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.232,70 /ms²  
 (fevereiro/2016)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,66

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056 x 1.232,70 R\$= 1301,73 /ms²

Area construída Ab= 96,82 ms²  
 Valor unitário Vu= 1301,73 /ms²  
 Valor de depreciação d= 0,6600

Vb= Ab x Vu x d  
 Vb= 96,82 x 1301,73 x 0,6600  
 Valor da Benfeitoria: 83182,19

Valor do Terreno: R\$ 296.817,81 Valor do Terreno = R\$ 297.000,00

Handwritten signature or mark.



**COMPARATIVO(06)**

Rua Santa Angelina nº 703 - Itapegica  
Guarulhos - SP

Padrão construção:	Econômico
Área do terreno:	636,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	99,20 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	0,00
Sala:	2,00
Cozinha:	0,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	0,00
Vaga de garagem:	0,00
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 600.000,00 <small>comodos</small>



42/2

**IMOBILIÁRIA: Jailson - Particular**

RUA Santa Angelina nº 703 - Itapegica - Guarulhos - SP

FONE: (11) 2422-1110

CRECI:

Contato: Sr. Jailson

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

idade aparente= 5 anos  
Vida Útil= 60 anos

ip/Vu= 0,0833  
Ip/Vu= 8,33 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando:

B

c) Fator de Obsolescência

Ko= 0,971

R8N (IBAPE/SP)=  
(fevereiro/2016)

R\$ 1.232,70 /ms<sup>2</sup>

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,9768

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056 x 1.232,70 R\$= 1301,73 /ms<sup>2</sup>

Area construída	Ab=	99,20 ms <sup>2</sup>
Valor unitário	Vu=	1301,73 /ms <sup>2</sup>
Valor de depreciação	d=	0,9768

Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	99,20		1301,73		0,9768
Valor da Benfeitoria:	126135,88				

Valor do Terreno: R\$ 473.864,12

Valor do Terreno = R\$ 474.000,00

*[Handwritten signature]*

Boletim Econômico - Fevereiro de 2016

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/97=100**

Índice	Variação (%)			Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Mês	Ano	12 meses	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
169,00	0,10	0,43	6,52	197,31	0,00	0,45	8,58	137,06	0,27	0,37	3,12	197,67	0,00	0,77	11,78
169,10	0,06	0,48	6,50	197,31	0,00	0,45	8,46	137,28	0,15	0,52	3,24	197,67	0,00	0,77	11,78
169,66	0,34	0,82	6,69	197,31	0,00	0,45	8,43	138,48	0,88	1,40	3,78	197,67	0,00	0,77	11,78
173,41	2,21	3,05	7,22	204,17	3,48	3,94	9,83	138,60	0,23	1,63	3,01	203,36	2,88	3,68	11,81
175,52	1,21	4,30	5,60	208,16	1,95	5,97	7,52	138,91	0,08	1,71	2,50	205,10	0,85	4,56	7,53
176,00	0,28	4,59	5,27	209,06	0,43	6,43	7,32	138,91	0,00	1,71	1,82	205,13	0,50	5,09	8,08
175,94	-0,04	4,55	4,74	209,06	0,00	6,43	6,65	138,68	-0,17	1,54	1,51	207,76	0,79	5,92	8,47
176,26	0,19	4,74	4,93	209,21	0,07	6,51	6,73	139,17	0,36	1,90	1,95	208,51	0,37	6,30	7,52
176,23	-0,02	4,72	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,10	-0,05	1,85	1,99	208,57	0,03	6,33	6,33
176,27	0,02	4,75	4,78	209,21	0,00	6,51	6,51	139,18	0,06	1,91	1,99	208,57	0,00	6,33	6,33
176,57	0,17	4,92	4,92	209,21	0,00	6,51	6,51	139,81	0,45	2,37	2,37	208,57	0,00	6,33	6,33
177,28	0,40	0,40	5,01	210,30	0,52	0,52	6,58	140,17	0,26	0,26	2,53	208,57	0,00	0,00	5,51
177,36	0,05	0,45	4,95	210,37	0,04	0,56	6,62	140,26	0,06	0,32	2,32	208,57	0,00	0,00	5,51

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2016**

Descrição	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	735,96	59,70
Material	458,28	37,18
Despesas Administrativas	38,46	3,12
Encargos Sociais: 178,23%	1.232,70	100,00

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, fevereiro de 2016 em R\$/m²**

Padrão	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
B-1	1.221,12	0,04	R-1	1.504,83	0,04	R-1	1.802,49	0,06
B-4	1.118,35	0,06	PP-4	1.413,08	0,05	R-8	1.445,01	0,06
B-8	1.063,78	0,06	R-8	1.232,70	0,05	R-16	1.549,22	0,04
B-16	831,75	0,05	R-16	1.195,35	0,05			

conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na NBR 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2016 em R\$/m²**

**CSL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CSL-8	1.417,55	0,05	CAL-8	1.503,42	0,05
CSL-4	1.227,84	0,04	CSL-8	1.326,48	0,04
CSL-16	1.634,46	0,04	CSL-16	1.763,63	0,04
RP1Q	1.342,27	0,06			
GI	694,49	0,06			

conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na NBR 8.3.5 da NBR 12.721/06

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

423  
~

# ANEXO V

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – CUB/FEV/2016

*[Handwritten signature]*

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

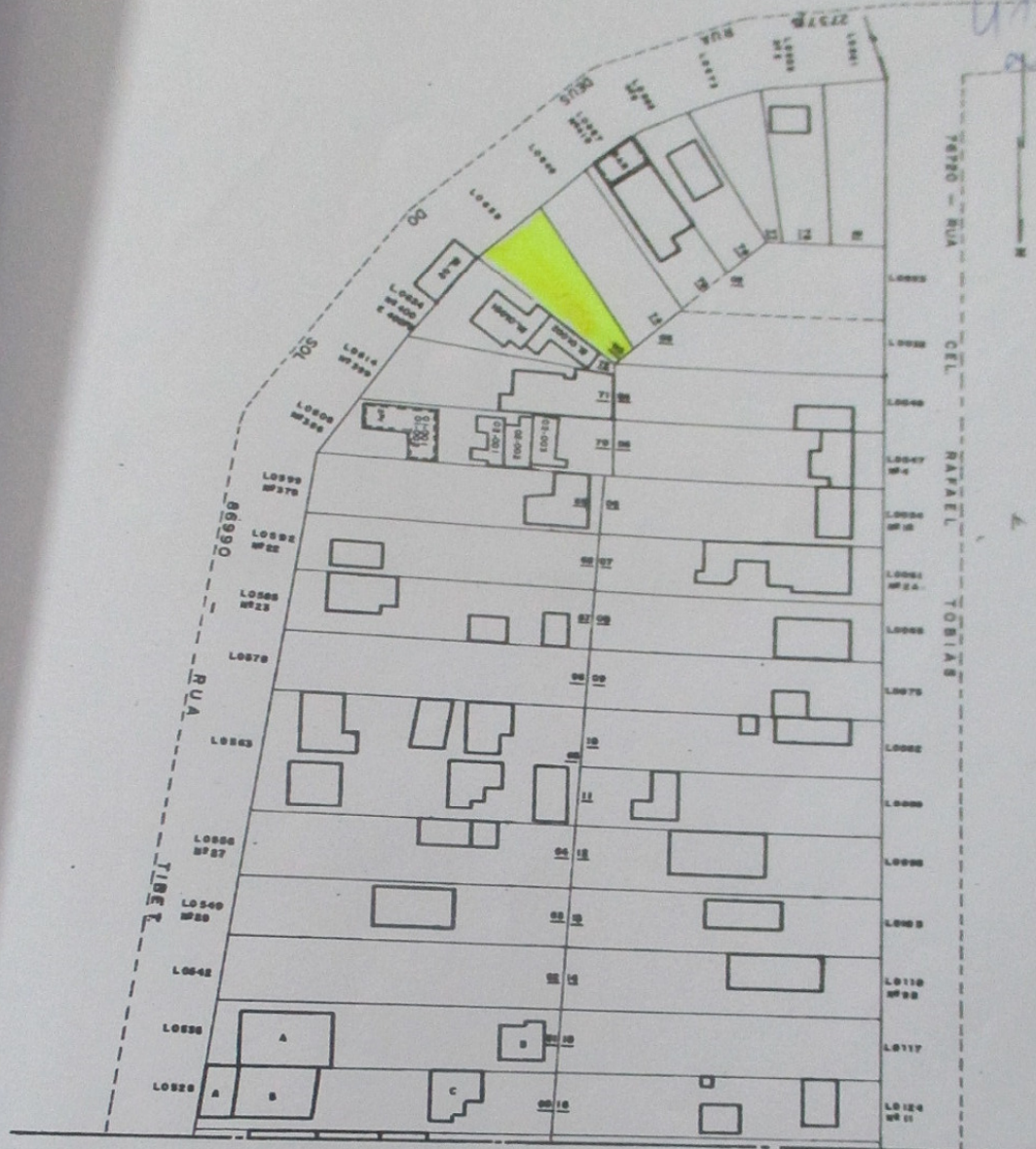
4x4  
~

# ANEXO VI

PLANTA QUADRA

Rua La Paz, nº 146 – Vila Helena – Jundiaí – SP – Cel. (11) 98275-1350  
e-mail : [Luciano.kay@uol.com.br](mailto:Luciano.kay@uol.com.br)

dn



CTM - QUARULHO			
QUILA	COORD. ATUAL	QUILA	COORD. ANTIGO
111	43	00	19
ESCRITÓRIO DE	REVENHO DE	ZONA	QUILA
24 / 6 / 74	28 / 6 / 74	25	19
ESCALA ± 1:800	ORIGINAL	ANEXO DE	
	BASE IN	27 / 6 / 74	
Elaborado por: MANOEL S.A.			



*[Handwritten signature]*

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

4/16  
-

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

4

FOTO 01 - FACHADA DO IMÓVEL - RUA DEUS DO SOL Nº 130 -  
VILA SÃO RAFAEL - ITAPEGICA - GUARULHOS - SP

644  
2



FOTO 02 - LOCALIZAÇÃO DO NÚMERO Nº 130



8

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

FOTO 03 - COBERTURA - GARAGEM

5/20  
2



FOTO 04 - FACHADA - PAVIMENTO TÉRREO



8



FOTO 05 - DORMITÓRIO I - PAVIMENTO TÉRREO



4x9  
2

FOTO 06 - COZINHA - PAVIMENTO TÉRREO



2

FOTO 07 - BANHEIRO - PAVIMENTO TÉRREO



402

FOTO 07 - COZINHA I - PAVIMENTO TÉRREO



4

FOTO 08 - COZINHA II - PAVIMENTO TÉRREO



481  
2

FOTO 09 - BANHEIRO II - PAVIMENTO TÉRREO



4

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

FOTO 10 - ESCADA PARA PAVIMENTO SUPERIOR

482  
~



FOTO 11 - DORMITÓRIO I - PAVIMENTO SUPERIOR



8

LUCIANO RAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.895.117

FOTO 12 - SALA DE ESTAR - PAVIMENTO SUPERIOR

489  
2



FOTO 12 - COZINHA - PAVIMENTO SUPERIOR



*[Handwritten signature]*

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

FOTO 13 - BANHEIRO - PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 14 - COBERTURA

