

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO.**

**Processo Digital nº 0023613-48.2020.8.26.0002**

**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**, abaixo assinado, Engenheiro Registrado no CREA sob nº SP. 23.958 /D, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Liquidação por Arbitramento**, requerida por **Pedro Afonso de Brito** contra **Renato Pereira de Freitas**, após ter procedido aos estudos, vistoria e pesquisa que o caso requer vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência para apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte :

#### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

São Paulo 14 de maio de 2021

---

Engº Waldomiro Augusto de Souza

CREA SP/23.958/D – Perito Judicial

## I - PRELIMINARES

O objetivo da presente ação é a determinação dos valores dos imóveis números 807 e 808 da Rua Mirante, componentes da denominada Chácara Mirante, situada na Vila Guiomar dentro do Jardim Ângela, na zona urbana do Município de São Paulo.

Trata-se de imóveis composto de terreno e construção, cujo terrenos foram adquiridos através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datados de 18 de dezembro de 1.985 e devidamente descritos nos documentos de fls. 15 e 19.

Esses documentos dão conta que ,tratam-se dos lotes 10 "A" e 10 "B", confrontante -se entre si, componentes da Chácara Mirante, ambos medindo 5,00 metros frente para a Rua A de e contendo, respectivamente, 140,00 m<sup>2</sup> e 135,00 m<sup>2</sup>.

Às fls. 46, o signatário foi honrosamente nomeado Perito Judicial da Ação para avaliar os imóveis objeto da presente ação, sendo que não foi indicado Assistente Técnico.

## II - VISTORIA

As fotos ao final deste laudo mostram as condições do local e as características construtivas das casas residências edificadas nos lotes 10 A e 10 B.

## **II .1 – Situação e Melhoramentos**

Os imóveis objeto da presente ação situam-se na Rua Mirante números 807 e 808, componente da Vila Guiomar e Jardim Ângela, na zona urbana do Município de São Paulo, em local com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como : rede de água potável, rede de esgotos, iluminação pública e domiciliar e transporte coletivo nas proximidades.

## **II. 2. Dos Terrenos**

Os terrenos objeto da presente ação, com testada de 5,00 metros para a Rua Mirante, possuem formato regular e limites definidos pelos muros e paredes dos imóveis confrontantes, estão ao nível da rua para a qual entestam, sendo que enquanto o de número 10 A possui superfície de 140,00 m<sup>2</sup> o de número 10 B possui 135,00 m<sup>2</sup>.

Dentro de seus limites estão edificadas duas casas residenciais do padrão simples e econômico, com idade aparente de 20 anos e identificadas pelos números 807 e 808.

## **II. 3 – Das Edificações**

Tratam – se de casas residências assobradas, geminadas, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, edificadas em estrutura simples de concreto e alvenaria de blocos de concreto, revestidas interna e externamente coberta com telhas de barro sobre estrutura de madeira.

### **II. 3. 1 – Da Casa nº 807 da Rua Mirante**

A casa nº 807, existente no lote 10 A, é assobradada e foi edificada abrangendo uma área construída de 180,00 metros quadrados.

Por suas características construtivas de acabamentos pode ser tipificada no Padrão Simples, no valor médio de sua faixa igual 1.056 de R 8 N, item 1.2.4 do trabalho Edificações Valores de Venda 2002 e com idade aparente de 20 anos.

### **II. 3 2 – Da Casa 808 da Rua Mirante**

No lote 10 B existe uma casa assobradada edificada junto ao alinhamento da Rua Mirante contendo 80,00 metros quadrados de área construído e, logo a seguir, uma casa térrea com 50,00 metros quadrados de área construída.

Pelas características construtivas e de acabamentos da Casa Residencial Assobrada edificada junto ao alinhamento da Rua Mirante ela pode ser tipificada no Padrão Simples, no valor médio de sua faixa igual 1.056 de R 8 N, item 1.2.4 do trabalho Edificações Valores de Venda 2002 e com idade aparente de 20 anos.

### **II. 3. 3 – Da casa residencial existente nos fundos da casa frontal**

A casa residencial edificada nos fundos da casa residencial com frente para a Rua Mirante, com 50,00 metros quadrado de área construída, pode ser tipificada no Padrão Econômico, no valor inferior de sua faixa igual 0,,672 de R 8 N , item 1.2.3 do trabalho Edificações Valores de Venda 2002 e com idade aparente de 25 anos.

### III – MÉTODOS AVALIATÓRIOS

O signatário procederá as avaliações dos imóveis objeto da presente ação, utilizando as diretrizes prevista nas Normas Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE e nas Varas da Fazenda Pública da Capital CAJUFA.

As citadas Normas recomendam os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem:

**1 – Método Comparativo Direto** – onde o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado, relativo a outros imóveis de características semelhantes e, se possível, da mesma região geoeconômica.

**2 – Método da Composição** – onde o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações. A avaliação do terreno deverá ser realizada, preferencialmente, através do Método Comparativo Direto e as edificações serão avaliadas com base nos critérios recomendado no estudo Edificações Valores de Venda da Comissão de Peritos da CAJUFA.

**3 – Método Residual** - é aquele em que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações existentes.

### IV - AVALIAÇÃO

#### IV. 1 – Dos Terrenos

Através de pesquisa realizada no “Google”, composta de 03 elementos comparativos, situados no Jardim Ângela, mesmo local dos avaliandos, o perito obteve o valor unitário básico de R\$ 571,24, relativo ao mês de Maio de 2021, data da elaboração deste laudo.

Assim, o valor de cada terreno objeto da presente ação será calculado através da expressão simples  $V_t = A_t \times V_u$ , o de :

$V_t$  - valor do terreno – procurado

$A_t$  - área do terreno

O que resulta :

#### IV.1.1 – Do Lote 10 A

$$V_t = 140,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 571,24 / \text{m}^2 = \text{R}\$ 79.973,60$$

Portanto, o valor do lote 10 A da Rua Mirante do Jardim Ângela, em números redondos, é de **R\$ 79.974,00 ( setenta e nove mil e novecentos e setenta e quatro reais),**

#### IV.1.2 – Do lote 10 B

$$V_t = 135,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 571,24 \text{ m}^2 = \text{R}\$ 77.117,40$$

Portanto, o valor do lote 10 B da Rua Mirante do Jardim Ângela, em números redondos, é de **R\$ 77.117,00 ( setenta e sete mil e cento e dezessete reais ),**

## IV. 2 – Das Edificações

Para a presente avaliação será utilizado o Método da Composição que se mostra o mais adequado, em razão da disponibilizado dos unitários, advindo de pesquisa de elementos localizados dos avaliandos, bem como as seguintes fontes de referencias :

Trabalho – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, cujo estudo foi realizado por uma Comissão de Peritos nomeado pelo Provimento 01 / 99 dos MM. Juízes da Capital.

Custo Unitário dos Projetos Residenciais ( R8N ), estabelecidos pelo SINDUSCON na Revista Construção – Editora Pini” relativo ao mês de abril de 2021, último disponível igual a R\$ 1.614,92 / m<sup>2</sup> .

Fator de Adequação ao Obsolescimento e A Estado de Conservação pela equação :

$FOC = R + K \times ( 1 - R )$ , onde :

R = valor residual - 20%

R = coeficiente em função da idade e da conservação do imóvel

Ic = vida referencial

Para enquadramento com Residências do Padrão Simples ( item 1.2.4 ) com o valor médio de seu faixa igual a 1,056 x R8N e no Padrão Econômico ( item 1.2.3 ) com o valor inferior de sua faixa igual 0,672 x R8N.

A idade em percentual é dada pelo quociente entre a idade estimada da edificação (Ie) e a idade referencial ( Ir)

1 % idade estimada / vida referencial = 20 / 70 = 0,2857 = 28,57% e 25 / 70 = 0,3571 = 35,71 %

Da Tabela 2 – Anexo I, na coluna “E” necessitando de reparos simples concluímos com os coeficientes  $K = 0,6722$  e  $0,6255$

Substituindo-se os dados na equação geral tem-se :

$$FOC = R + K - ( 1 - R )$$

$$FOC = 20\% + 0,6722 \times ( 1 - 20\% ) \text{ e } 20\% + 0,6255 \cdot ( 1 - 20\% )$$

$$FOC = 0,20 + 0,6722 \times 0,80 = \mathbf{0.7377} \text{ e } 0,20 + 0,6255 \times 0,80 = \mathbf{0,7004}$$

#### IV.2.1 – Valor da Casa nº 807 da Rua Mirante

$$Vc = 180,00 \text{ m}^2 \times 1.056 \times \text{R\$ } 1.614,92 \text{ m}^2 \times 0,7377 = \mathbf{\text{R\$ } 226 447,34}$$

Portanto, o valor da casa residencial assobradada edificada no lote nº 10 A da Rua Mirante, em números redondos, é igual a **R\$ 226.447,00 ( duzentos e vinte e seis mil e quatrocentos e quarenta e sete reais )**, relativo ao mês de maio de 2021, data da elaboração deste laudo.

#### IV. 2. 2 – Valores das Casas nº 808 da Rua Mirante

##### IV. 2.2.1 – Da casa edificada junto ao alinhamento da Rua Mirante

$$Vc = 80,00 \text{ m}^2 \times 1,056 \times \text{R\$ } 1.614,92 / \text{ m}^2 \times 0,7004 = \mathbf{\text{R\$ } 95.554,48}$$



#### IV. 2.2.2 - Da casa dos fundos

$$V_c = 50,00 \text{ m}^2 \times 0,672 \times \text{R\$ } 1.614,92 / \text{m}^2 \times 0,7004 = \text{R\$ } 38.004,62$$

Portanto, o valor total das casas edificadas no nº lote 10 B da Rua Mirante redondos, é igual a R\$ 95.554,48 mais R\$ 38.004,62 igual a R\$ 133.559,19 que, em números redondos é igual a **R\$ 133.559,00**

**( cento e trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove reais ),** relativo ao mês de maio de 2021, data da elaboração deste laudo,>

#### V –VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS 807 E 808 DA RUA MIRANTE

O valor total dos imóveis 807 e 808 da Rua Mirante e objetos da presente ação, corresponde a somatória do valor de cada lote com o valor de cada edificação, o que resulta :

##### V.1 – Valor do Imóvel do Lote 10 A – Casa nº 807

Valor do Terreno      R\$ 79.974,00

Valor da Construção    R\$ 226.447,00

---

**Valor total ..... R\$ 306.421,00**

Logo, o valor do imóvel composto de terreno do lote 10 A e da Construção nº 807 da Rua Mirante, é igual a **R\$ 306.421,00 (trezentos e seis mil e quatrocentos e vinte e um reais)**, relativo ao mês de maio de 2021, data da elaboração deste laudo.

## V.2 – Valor do lote 10 B – Casa 808

Valor do Terreno - ----	R\$ 77.117,00
Valor das Construções -	R\$ 133.559,00
	_____
<b>Valor Total .....</b>	<b>R\$ 210.676,00</b>

Logo, o valor do imóvel composto de terreno do lote 10 B e da Construção nº 808 Rua Mirante é igual a **R\$ 210.676,00 (duzentos e deis mil e seiscentos e setenta e seis reais)**, relativo ao mês de maio de 2021, data da elaboração deste laudo.

## VI – QUESITOS DO REQUERENTE – Fls. 38

*1 – O senhor Perito descreva , detalhadamente, com precisão qual a área construída e ocupada pelos possuidores?*

**RESPOSTA – Conforme consta dos itens II.3.1 e II.3.2 – a casa nº 807 possui área construída de 180,00 m<sup>2</sup> e as casa do nº 808 possui o total de 130,00 m<sup>2</sup>.**

*2- Informe o nobre perito se a área construída está de acordo com o disposto nos títulos acostados na inicial.*

**RESPOSTA – Não, uma vez que os títulos dos imóveis não descrevem áreas construídas, apenas fornecem as áreas dos terrenos.**

*3 - Informe o nobre perito qual o valor da metragem para construir, bem como para a venda dos imóveis da maneira que se encontram na data atual.*

**RESPOSTA – Por gentileza, vide capítulos avaliação deste laudo.**

## **VII – ENCERRAMENTO**

Consta o presente laudo de 11 folhas impressas por computador, todas rubricadas exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 14 de maio de 2021

---

Engº Waldomiro Augusto de Souza

CREA SP/23.958/D – Perito Judicial

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

ANEXO 1

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9988	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000


*Handwritten mark*

dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

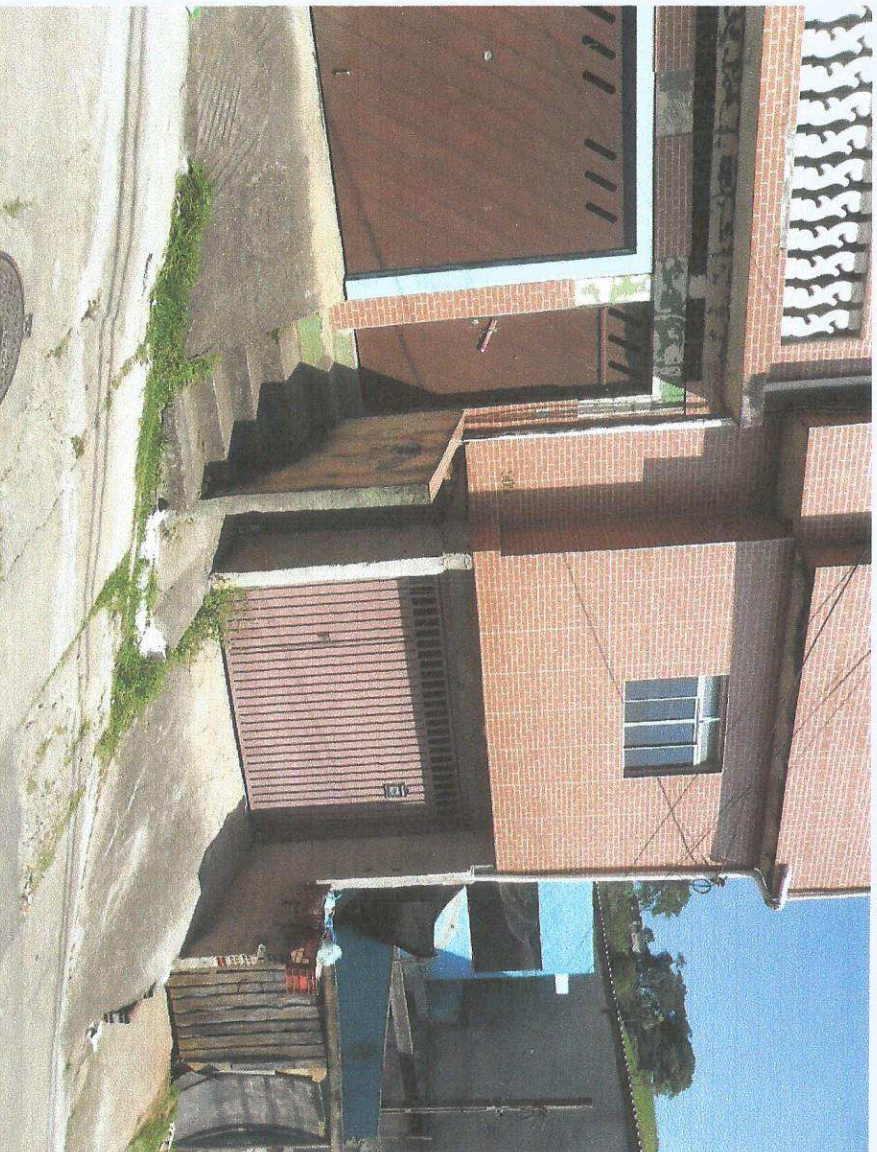
3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes, na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**  
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 23958/D



Fachada da casa objeto da presente com testada para a Rua Mirante

Rua Francisco Paulo, 65 - Tel: (11) 2295-8481 - Cel.: (11) 97416-3800 - São Paulo - SP

waldomiroaugusto@bol.com.br

**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**  
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 23958/D



Rua Mirante, vendo-se à esquerda as fachadas das casa 807 e 808 objeto da presente ação

**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**  
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 23958/D



Laje que serve de cobertura da casa 80 situada nos fundos do lote 10 B