

**ENGENHARIA CIVIL**  
**CONSULTORIA PERÍCIAS AVALIAÇÕES**  
R Domingos de Moraes 1618 cj 33 – São Paulo – SP  
CEP 04010-200 -Fones 5084-3247 / 9+8447-3887

**JARBAS TENA CUVERO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 6.ª R 24.978/D  
[jarbastc@gmail.com](mailto:jarbastc@gmail.com)

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO - SP**

**JUSTIÇA GRATUITA**

*Oers*

*2543  
H*

**PROCESSO: - 1009060-84.1994**

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença  
**REQUERENTE:** Lurdes Saad Corteze  
**REQUERIDO:** Stefan Lubliner e outro

Jarbas Tena Cuvero, Engenheiro Civil, Perito nomeado nos autos em referência, após os estudos e diligências necessários ao cumprimento da honrosa função, vem, respeitosamente, apresentar o resultado, no presente...

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

2544  
M

O presente **Laudo** tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel residencial, situado na Rua Conselheiro Pedro Luis, 293, casa 16 (imóvel de vila), com cadastro imobiliário identificado no IPTU 072.207.0045, bairro de Santana, na Capital.

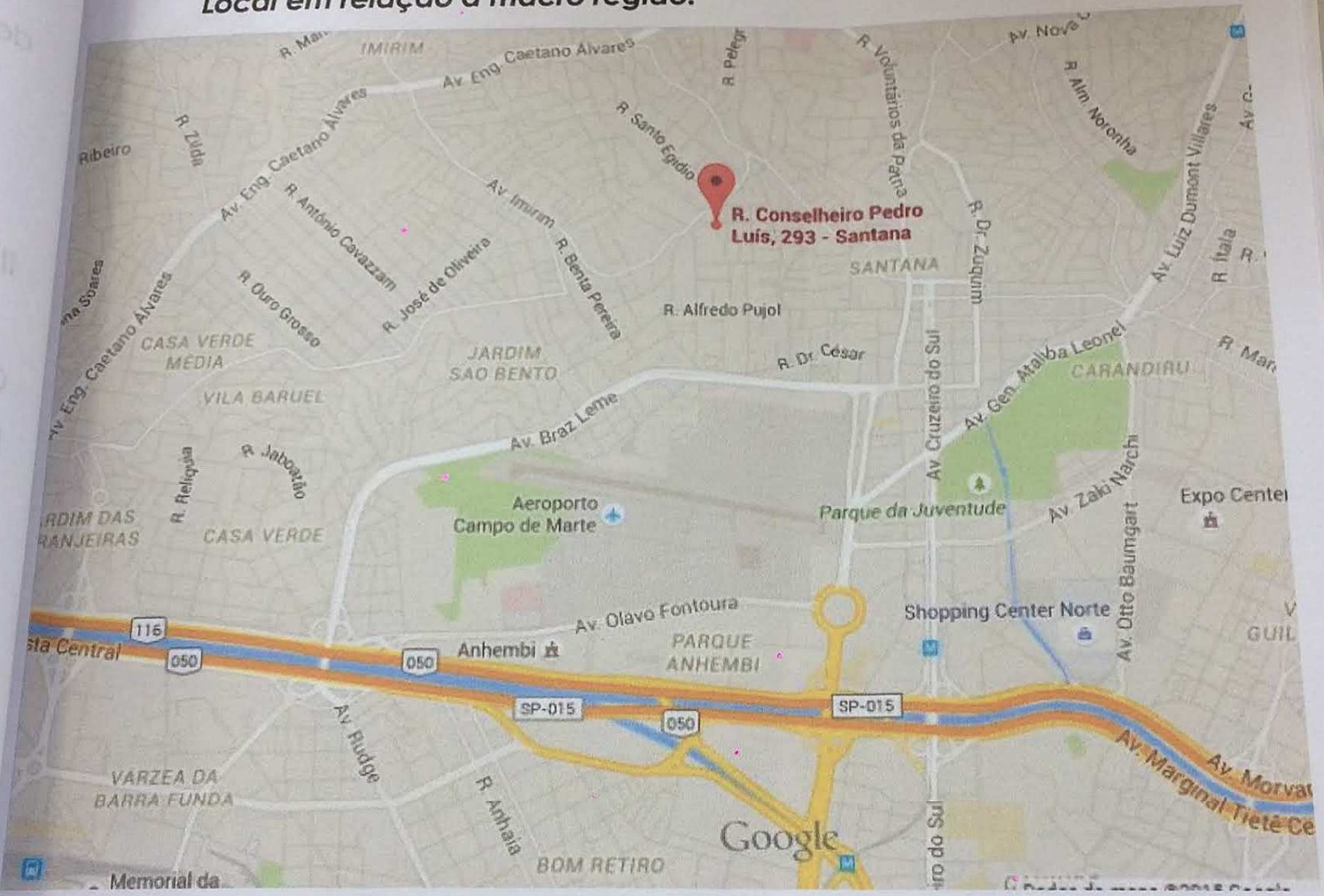
## **II – CARACTERÍSTICAS GERAIS – LOCAL E SUPERFÍCIES**

O imóvel encontra-se em vila (passagem), situada na Rua Pedro Luis, 293, na quadra completada pelas vias: Rua Mario Araujo, Rua Aluizio Azevedo e Rua Engenheiro Mac Leen.

Nas imagens a seguir, ilustramos:

2545 J

**Local em relação à macro região:**



954 x  
2/2



01- Logradouro



02-Logradouro

9548  
2/1



02- Identificação



03- Entrada Portão de segurança

2549  
H



IMÓVEL CONS. PEDRO LUIZ 296 - CASA 18

04- Identificação do Imóvel na Rua



IMÓVEL CONS. PEDRO LUIZ 296 - CASA 18

05- Guarita de triagem

2550  
H



06- Para anunciar via fone



07- Fachada do Imóvel Objeto

2551

## II. 2.1. - TERRENO

De acordo com os dados do contribuinte municipal, que se mostram de acordo com a situação física verificada, temos o terreno com 100m<sup>2</sup> e 5m de frente para a vila, conforme reproduzimos:



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - I

Cadastro do Imóvel: 072.207.0045-8

**Local do Imóvel:**

R CONSELHEIRO PEDRO LUIS, 293 - CS 16  
SANTANA CEP 02020-050  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R CONSELHEIRO PEDRO LUIS, 293 - CS 16  
SANTANA CEP 02020-050

**Contribuinte(s):**

CPF 010.772.368-91                      JOSE MARIA MARTIN

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	100	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	100		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	60	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m<sup>2</sup> (D&I)



2552  
A

## II. 2.2. - EDIFICAÇÕES

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma casa assobradada, geminada dos dois lados e com recuo frontal.

As características construtivas permitem o enquadramento da benfeitoria em "casa padrão simples", com idade aparente de 40 anos.

### Quantitativos para efeito de avaliação:

Se observado o conteúdo descritivo contido no estudo EVV-CAJUFA, para os multiplicadores sobre o CUB R8N, podemos propor as seguintes ponderações:

Multiplicador = 1,395 > Casa Simples - faixa máxima; e  
FOC = 0,637 - referindo-se a 40 anos e estado regular.

### Áreas construídas:

Será adotada a área cadastral de 100m<sup>2</sup>, conforme informado no IPTU.

2553  
H

### III – AVALIAÇÃO

A avaliação será realizada pelo “método da composição”, ou seja, pela soma das parcelas: terreno e construções, de acordo com os elementos constantes nas normas CAJUFA, da Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública.

#### III.1 – VALOR DO TERRENO

Considerada a região médio central da zona norte, bem como a proximidade de 1,5km do metrô Santana, sendo estimado em R\$ 5.000/m<sup>2</sup>

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$VT = A * VU =$$

$$= 100m^2 \times R\$ 5.000/m^2 = R\$ 500.000,00$$

2554  
21

## II.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

Será adotado o Estudo EVV de valores de venda e edificações, com as adequações ao padrão R8N feitas pela CAJUFA e a ponderação explicada anteriormente.

Temos, portanto:

$VC = R8N \times \text{multiplicador} \times \text{área} \times \text{depreciação}$ , onde:

$R8N = R\$ 1.200,00/m^2$ ;

Multiplicador = 1,395;

Área =  $100m^2$ ;

FOC = 0,637 .... resultando em:

$$VC = R\$ 1.200/m^2 \times 1,395 \times 100m^2 \times 0,637 = R\$ 107.000,00$$

### III.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando as parcelas terreno e edificações, temos:

---

**Valor Total = R\$ 500.000,00 + R\$ 107.000,00 = R\$ 607.000,00**  
**(seiscentos e sete mil reais), para agosto de 2015.**

---

### ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a descrever, encerra-se o presente Laudo, composto de 13(treze) páginas.

São Paulo, 20 de agosto de 2015.

**JARBAS TENA CUVERO**  
Engenheiro Civil – Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**

**JUSTIÇA GRATUITA**

2557  
L

**PROCESSO: - 1009060-84.1994**

<b>AÇÃO:</b>	<b>Cumprimento de Sentença</b>
<b>REQUERENTE:</b>	<b>Lurdes Saad Corteze</b>
<b>REQUERIDO:</b>	<b>Stefan Lubliner e outro</b>

**Jarbas Tena Cuvero**, Engenheiro Civil, Perito nomeado nos autos em referência, após os estudos e diligências necessários ao cumprimento da honrosa função, vem, respeitosamente, apresentar o resultado, no presente...

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

2558  
H

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente **Laudo** tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel residencial, situado na Rua Conselheiro Pedro Luis, 293, casa 16 (imóvel de vila), com cadastro imobiliário identificado no IPTU 072.207.0045, bairro de Santana, na Capital.

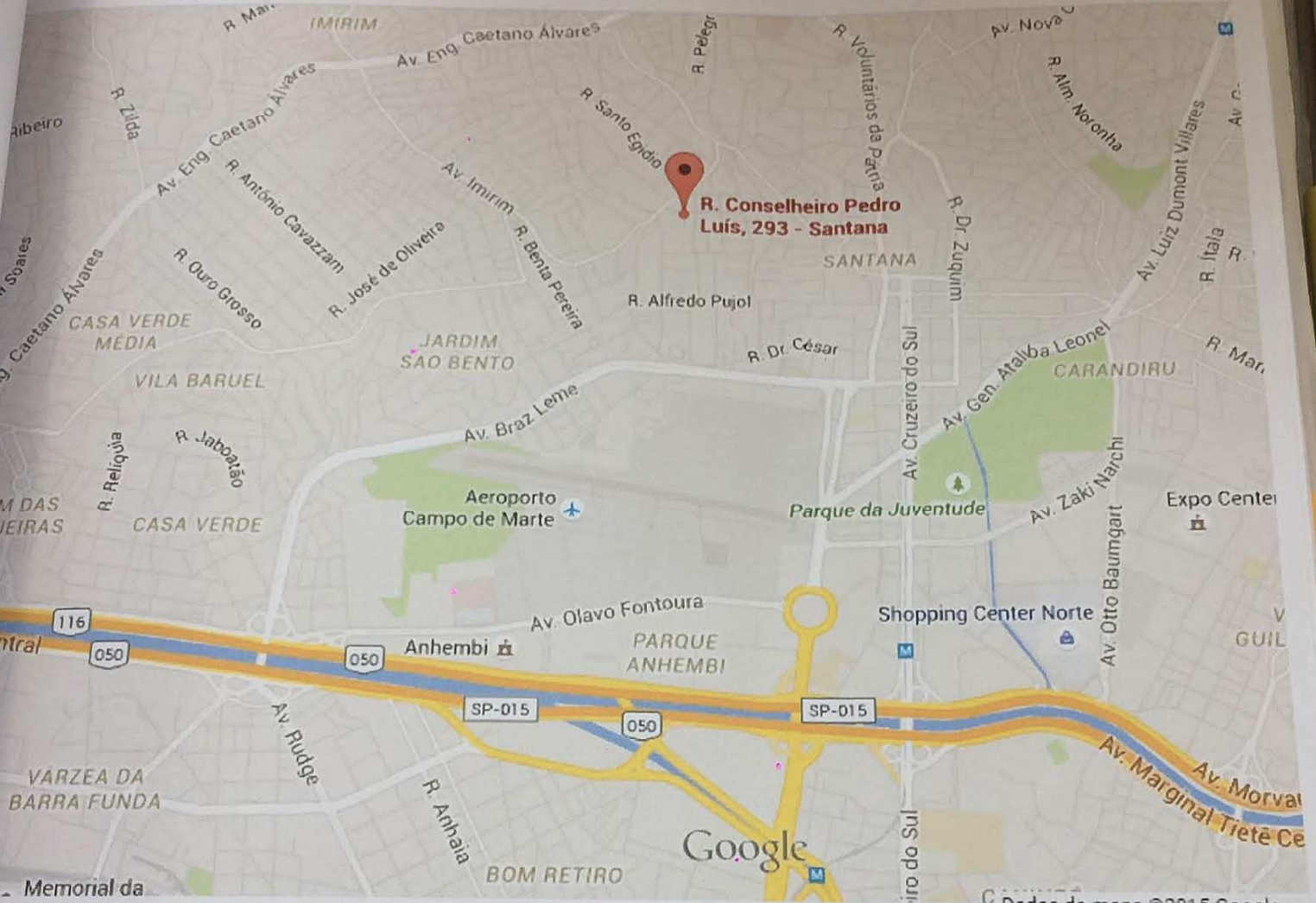
## **II – CARACTERÍSTICAS GERAIS – LOCAL E SUPERFÍCIES**

O imóvel encontra-se em vila (passagem), situada na Rua Pedro Luis, 293, na quadra completada pelas vias: Rua Mario Araujo, Rua Aluizio Azevedo e Rua Engenheiro Mac Leen.

Nas imagens a seguir, ilustramos:

2559

**Local em relação à macro região:**



2568 H

Local em destaque:



Trata-se de região de uso misto da zona norte da cidade, com as vizinhanças caracterizadas por ocupação de padrão médio.

Nas imagens a seguir, temo o local da vila:



2562  
H



01- Logradouro



02-Logradouro

2562  
H



02- Identificação



03- Entrada Portão de segurança

2563  
L



IMÓVEL CONS PEDRO LUIZ 296 - CASA 16

04- Identificação do Imóvel na Rua



IMÓVEL CONS PEDRO LUIZ 296 - CASA 16

05- Guarita de triagem

2564  
H



06- Para anunciar via fone



07- Fachada do Imóvel Objeto

2565  
8

## II. 2.1. - TERRENO

De acordo com os dados do contribuinte municipal, que se mostram de acordo com a situação física verificada, temos o terreno com 100m<sup>2</sup> e 5m de frente para a vila, conforme reproduzimos:



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - I

Cadastro do Imóvel: 072.207.0045-8

**Local do Imóvel:**

R CONSELHEIRO PEDRO LUIS, 293 - CS 16  
SANTANA CEP 02020-050  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R CONSELHEIRO PEDRO LUIS, 293 - CS 16  
SANTANA CEP 02020-050

**Contribuinte(s):**

CPF 010.772.368-91 JOSE MARIA MARTIN

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	100	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	100		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	60	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m<sup>2</sup> (DEI)

2566  
H

## II. 2.2. - EDIFICAÇÕES

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma casa assobradada, geminada dos dois lados e com recuo frontal.

As características construtivas permitem o enquadramento da benfeitoria em "casa padrão simples", com idade aparente de 40 anos.

### Quantitativos para efeito de avaliação:

Se observado o conteúdo descritivo contido no estudo EVV-CAJUFA, para os multiplicadores sobre o CUB R8N, podemos propor as seguintes ponderações:

Multiplicador = 1,395 > Casa Simples – faixa máxima; e  
FOC = 0,637 – referindo-se a 40 anos e estado regular.

### Áreas construídas:

Será adotada a área cadastral de 100m<sup>2</sup>, conforme informado no IPTU.

2567  
H

### III - AVALIAÇÃO

A avaliação será realizada pelo "método da composição", ou seja, pela soma das parcelas: terreno e construções, de acordo com os elementos constantes nas normas CAJUFA, da Comissão de Apoio aos Juizes da Fazenda Pública.

#### III.1 - VALOR DO TERRENO

Considerada a região médio central da zona norte, bem como a proximidade de 1,5km do metrô Santana, sendo estimado em R\$ 5.000/m<sup>2</sup>

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$VT = A * Vu =$$

$$= 100m^2 \times R\$ 5.000/m^2 = R\$ 500.000,00$$

## II.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

2568  
L

Será adotado o Estudo EVV de valores de venda e edificações, com as adequações ao padrão R8N feitas pela CAJUFA e a ponderação explicada anteriormente.

Temos, portanto:

$VC = R8N \times \text{multiplicador} \times \text{área} \times \text{depreciação}$ , onde:

$R8N = R\$ 1.200,00/m^2$ ;

Multiplicador = 1,395;

Área =  $100m^2$ ;

FOC = 0,637 .... resultando em:

$$VC = R\$ 1.200/m^2 \times 1,395 \times 100m^2 \times 0,637 = R\$ 107.000,00$$