

105

SILVIO KOURY JEREZ <sup>188</sup>

Engenheiro Civil - CREA 0601133851  
Membro Titular do IBAPE

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
BARUERI - SÃO PAULO

PROCESSO : Nº 0017539-96.2005.8.26.0068  
Nº DE ORDEM : 01.05.2005/001446  
CARTÓRIO : 5º OFÍCIO CÍVEL  
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM - RECONHECIMENTO/DISSOLUÇÃO  
REQUERENTE : MARIA APARECIDA CRISPIM  
REQUERIDO : LUIZ PASCOAL DA SILVA

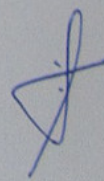
068 FREQ.16.00124805-8 151216.1023 06

**SILVIO KOURY JEREZ**, engenheiro civil, perito judicial, CREA nº 0601133851, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho, vem, muito respeitosamente, apresentar à Vossa Excelência, as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154  
Sumarezinho - São Paulo - SP  
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041  
e-mail [jksilvio@terra.com.br](mailto:jksilvio@terra.com.br)

Página 1



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0017539-96.2005.8.26.0068 e o código 1W00000038VFW

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DEIZELENY MORAES LIMA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0017539-96.2005.8.26.0068 e o código 1W00000038VFW



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 173, a apuração do justo, real e atual valor do imóvel residencial situado na Rua do Lucro, nº 05, atual 176, Bairro Vila Poupança, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo, devido à Ação de Procedimento Comum – Reconhecimento/Dissolução.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

## 2. VISTORIA

### 2.1. Localização

O imóvel, objeto desta ação localiza-se na Rua do Lucro, nº 05, atual 176, Bairro Vila Poupança, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo.

### 2.2. Acessibilidade

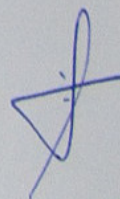
O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Estrada Tenente Marques.

### 2.3. Planta de localização



### 2.4. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.





2.5. **Topografia**

A topografia encontra-se acive acentuado de frente aos fundos.

2.6. **Consistência do solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

2.7. **Dimensões do terreno**

O terreno, com base no local possui a seguinte descrição: "Medindo 5,00m de frente para a Rua do Lucro; 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados e 5,00m nos fundos, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>."

2.8. **Benfeitorias**

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial/ Casa / Econômico
Estrutura	Convencional
Idade real estimada	5 (cinco) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Revestimentos (internos e externos)	Massa fina, azulejo e pintura
Portas/caixilhos	Madeira e ferro
Instalações elétricas e hidráulicas	convencionais
Dependências	O imóvel é subdividido em (três) moradias distintas interligadas por passagens e escadas internas 1-(Térreo) – "Locado" - sala e banheiro; 2-(Superior)– "moradia Requerente" - cozinha, banheiro, dormitório, sala, área de serviço, terraço. 3- (Superior)–"moradia Requerido" - Área de serviço, cozinha, 2 (dois) dormitórios, 2 (dois) banheiros e cobertura c/ área de churrasqueira, banheiro e dependências em construção
Área total construída	170,00m <sup>2</sup>





2.9. **Fotos Ilustrativas do imóvel**

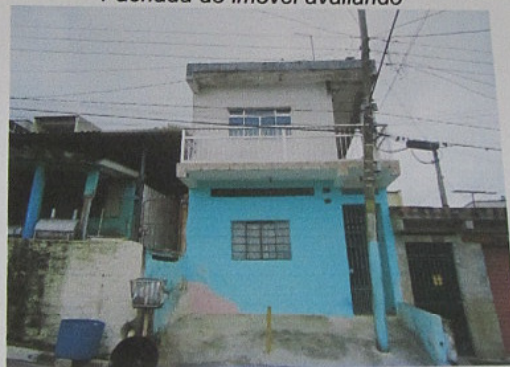
A seguir apresentaremos as fotos ilustrativas dos imóveis



Trechos da Rua do Lucro



Fachada do imóvel avaliando



Fachada do imóvel avaliando

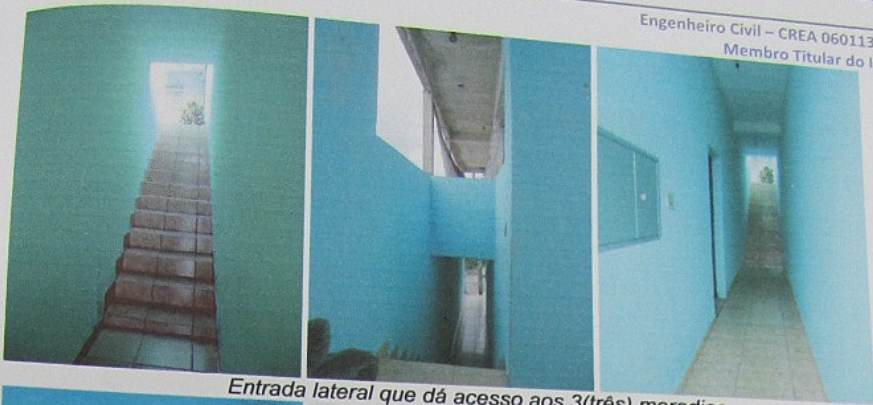
0017539-96.2005.8.26.0068 e o código 114000000381PV  
Para acessar os autos processuais, acesse o site [https://pje.trf3.jus.br/peaj/peaj/informe\\_o\\_processo](https://pje.trf3.jus.br/peaj/peaj/informe_o_processo)



192

**SILVIO KOURY JEREZ**

Engenheiro Civil – CREA 0601133851  
Membro Titular do IBAPE



Entrada lateral que dá acesso aos 3(três) moradias



Porta da entrada da moradia da Requerente, laje de cobertura e terraço frontal.



Sala, dormitório e banheiro da moradia da Requerente

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154  
Sumarezinho – São Paulo – SP  
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041  
e-mail [jksilvio@terra.com.br](mailto:jksilvio@terra.com.br)

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 00117539-96/2005 e o código 1W00000038 VPM



193

**SILVIO KOURY JEREZ**

Engenheiro Civil – CREA 0601133851  
Membro Titular do IBAPE



*Cozinha da moradia da Requerente*



*Entradas da moradia do Requerido do pav. em construção e hall da área de serviço*



*Dormitório, banheiro e cozinha da moradia do Requerido*

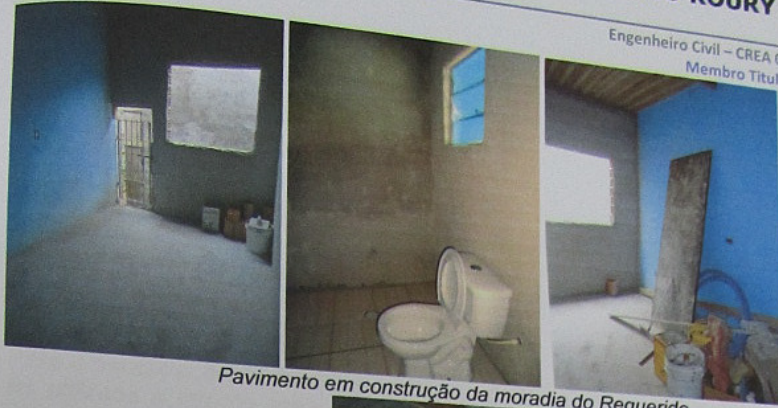
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154  
Sumarezinho – São Paulo – SP  
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041  
e-mail [jksilvio@terra.com.br](mailto:jksilvio@terra.com.br)

Acesso a este site é restrito aos profissionais. Acesso a este site é restrito aos profissionais. Acesso a este site é restrito aos profissionais.



194  
*[assinatura]*  
**SILVIO KOURY JEREZ**

Engenheiro Civil – CREA 0601133851  
Membro Titular do IBAPE



*Pavimento em construção da moradia do Requerido*



*Área da churrasqueira da moradia do Requerido*

### **3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.1. Terreno**

##### **3.1.1. Critério adotado**

Foi utilizado o Método comparativo de valores de mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154  
Sumarezinho – São Paulo – SP  
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041  
e-mail [jksilvio@terra.com.br](mailto:jksilvio@terra.com.br)

Página 7

*[assinatura]*



3.1.2. Critério de Homogeneização

a- Fator oferta (  $F_r$  )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

b- Fator localização (  $F_{local}$  )

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avaliada, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IL_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IL_e$  ).

c- Fator testada (  $C_r$  )

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item “b” da Norma, tendo como testada de referência:

$$F_r = 5,00m.$$

d- Fator profundidade (  $C_p$  )

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item “a” da Norma, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 15,00m \text{ e } P_{ma} = 30,00m.$$

e- Fator topografia (  $F_t$  )

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:  
**Terreno plano.**

f- Fator consistência do terreno (  $F_c$  )

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:  
**Terreno seco.**

g- Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ], \text{ sendo:}$$

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

0017539-96.2005.8.26.0068 e o código 1W0000000381/PW  
Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.jsp.jus.br/esaj> informe o processo  
Este documento é original assinado digitalmente por DEUZILENY MORAES LIMA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.jsp.jus.br/esaj> informe o processo



$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{ou} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

#### h- Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário ( $V_u$ ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

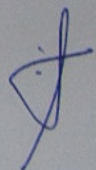
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_i) - V_b] / A_i \} \times [F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1] \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	1ª Zona
Número de fatores utilizados ( n )	6
Área do terreno avaliando	125,00m <sup>2</sup>
Índice local	100,00
Data-base	Dezembro de 2016

#### 3.1.3. Homogeneização dos Elementos Comparativos

A seguir apresentaremos 5 (cinco) elementos comparativos coletados na região, que serão homogeneizados de acordo com os critérios acima.



196  
Z

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/pep/peppim/index.jsp>

Original assinado digitalmente por DEUZILENY MORAES LIMA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/pep/peppim/index.jsp> e o código 1W00000038VPV

0017539-96 2005 8 26 0068 e o código 1W00000038VPV



197  
**SILVIO KOURY JEREZ**

Engenheiro Civil – CREA 0601133851  
Membro Titular do IBAPE

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Proprietária - Sra. Rosemeire (11) 98923-1300
02. Data	Dezembro de 2016
03. Localização	Rua do Lucro junto ao nº 210 - Vila Poupança - Santana de Parnaíba - SP
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	AT: 125,00 m <sup>2</sup> (5,00 m x 25,00 m)
06. Topografia	Aclive
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa, 15 anos, AC: 150,00 m <sup>2</sup>
09. Valor de venda	R\$ 230.000,00

#### Ilustração fotográfica



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ [(230.000,00 \times 0,90) - 130.000,00] / 125,00 \} \times [1+1+1+1+0,901+1-6+1] \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 555,02 / \text{m}^2$$

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154  
Sumarezinho - São Paulo - SP  
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041  
e-mail [jksilvio@terra.com.br](mailto:jksilvio@terra.com.br)

Página 10

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf3.jus.br/peaj/infomeo/processo>  
processo digitalmente por DEUZELENY MORAES LIMA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf3.jus.br/peaj/infomeo/processo>  
e o código 1W00000038VFW



198

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Celmar Imóveis - Sra. Thais (11) 4154-1646
02. Data	Dezembro de 2016
03. Localização	Rua da Fortuna nº 40 - Vila Poupança - Santana de Parnaíba - SP
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	AT: 194,00 m <sup>2</sup> (Testada 6,00 m)
06. Topografia	Declive
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa, 30 anos, AC: 143,00 m <sup>2</sup>
09. Valor de venda	R\$ 300.000,00

Ilustração fotográfica

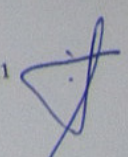


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(300.000,00 \times 0,90) - 130.000,00] / 194,00\} \times [0,964 + 1 + 1 + 1 + 0,901 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 624,37 / \text{m}^2$$

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://ajudajudicial.jus.br/ajudajud> informe o processo nº 140000000381/PM





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Valner Imobiliária - Sr. Dorival
02. Data	(11) 97352-8049
03. Localização	Dezembro de 2016
04. Índice local	Rua da Fortuna nº 125 - Vila Poupança - Santana de Parnaíba - SP
05. Área / Dimensões	100,00
06. Topografia	AT: 125,00 m <sup>2</sup> (5,00 m x 25,00 m)
07. Características do solo	Plana
08. Benfeitorias	Solo seco
09. Valor de venda	Sem benfeitora
	R\$ 75.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(75.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 125,00 \} \times [1+1+1+1+1+1-6+1] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 540,00 / \text{m}^2$$

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0017539-96.2005.8.26.0068 e o código 1W000000038VPV.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

01. Fonte de informação	Valner Imobiliária - Sr. Dorival
02. Data	(11) 97352-8049
	Dezembro de 2016
03. Localização	Rua Geraldo Betting nº 106 - Parque dos Eucaliptos - Santana de Parnaíba - SP
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	AT: 125,00 m <sup>2</sup> (5,00 m x 25,00 m)
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa, 25 anos, AC: 250,00 m <sup>2</sup>
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{[(380.000,00 \times 0,90) - 270.000,00] / 125,00\} \times [1+1+1+1+1-6+1]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 576,00 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Real Imobiliária - Sr. José
02. Data	(11) 4156-7010 Dezembro de 2016
03. Localização	Rua Monsenhor Paulo Florêncio Camargo nº 16, esquina Rua Rondônia - Parque dos Eucaliptos - Santana de Parnaíba - SP
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	AT: 220,00 m <sup>2</sup> (10,00 m x 22,00 m)
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitoria
09. Valor de venda	R\$ 140.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(140.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 220,00\} \times [0,871 + 1 + 0,893 + 1 + 0,91 + 1 - 6 + 1]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 386,02 / \text{m}^2$$





201

### 3.1.4. Média Aritmética Saneada

- $V_{u1} = R\$ 555,02 / m^2$
- $V_{u2} = R\$ 624,37 / m^2$
- $V_{u3} = R\$ 540,00 / m^2$
- $V_{u4} = R\$ 576,00 / m^2$
- $V_{u5} = R\$ 386,02 / m^2$

$$MA = \frac{R\$ 2.681,41}{5} / m^2 = R\$ 536,28 / m^2$$

$$(- 30\%) = R\$ 375,40 / m^2 \quad (+ 30\%) = R\$ 697,16 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento.

#### Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2015, é de:  **$V_u = R\$ 536,28 / m^2$**

### 3.1.5. Homogeneização do Imóvel Avaliando

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

#### 3.1.5.1. Fator testada ( $C_r$ )

$$C_r = ( F_p / F_r )^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \text{ e } F_p = 5,00m$$

$$C_r = ( 5,00 / 10,00 )^{0,20} \quad C_r = 1,000$$

#### 3.1.5.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

$$P_e = ( \text{Área} / \text{Testada} )$$

$$P_e = ( 125,00 / 5,00 ) = 25,00m$$

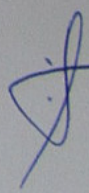
Como  $P_e$  está compreendida entre  $P_{mi} = 25,00m$  e  $P_{ma} = 40,00m$

$$C_p = 1,000$$

#### 3.1.5.3. Fator topografia ( $F_t$ )

Topografia aclave acima de 20%

$$F_t = 0,901$$





3.1.5.4. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )

O imóvel possui solo seco.

$$F_c = 1,000$$

3.1.6. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [ V_u \times ( C_f + C_p + C_e + F_p + F_c - n + 1 ) \times A_t ]$$

$$V_t = [ 536,28 \times ( 1,000 + 1,000 + 0,901 + 1,000 - 4 + 1 ) \times 125,00 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 60.398,54 \text{ (sessenta mil e trezentos e noventa e oito reais e cinquenta e quatro centavos) - Dez/16}$$

3.2. Benfeitorias

3.2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de dezembro de 2016, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Valor de $R_0N$ (Dez/2016)	R\$ 1.300,00 / m <sup>2</sup> ( estimado )
Custo de reprodução	R\$ 1.021,80 / m <sup>2</sup> ( $R_0N \times 0,786$ )
$I_e$	5 (cinco) anos
$I_r$	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
$F_{oc}$	0,784
Área construída	170,00m <sup>2</sup>



### 3.2.2. Valor das benfeitorias ( $V_b$ )

$$V_b = ( V_u \times F_{oc} \times A_c )$$

Sendo:

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$V_u$  = Valor unitário das benfeitorias

$F_{oc}$  = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

$A_c$  = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (R\$ 1.021,80/m^2 \times 0,784 \times 170,00m^2)$$

$$V_b = \text{R\$ } 136.185,50 \text{ (cento e trinta e seis mil e cento e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos) - Dez/16}$$

### 3.3. Valor total do imóvel ( $V_i$ )

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (  $V_t$  ) e do valor das benfeitorias (  $V_b$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

$$V_i = (60.398,54 + R\$ 136.185,50)$$

$$V_i = \text{R\$ } 196.584,00 \text{ (cento e noventa e seis mil e quinhentos e oitenta e quatro reais) - Dez/16}$$

## 4. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo, digitado em 17(dezessete) folhas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Barueri, 07 de dezembro de 2016.

*Silvio Koury Jerez*

Engenheiro Civil - Membro Titular do IBAPE  
Perito Judicial