

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641

1244

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL  
 DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Execução de Título Extrajudicial - Duplicata  
 Processo nº 0623664-08.2000.8.26.0100

*[Handwritten signature]*  
 20.26.2019  
 Em cartório

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe que **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A** move em face de **MARIA APARECIDA FREDIANI E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**1.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO**

A signatária foi honrada com a nomeação de fl. 1222 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 132.072, do 16º ORI - SP, a seguir transcrito:

**“IMÓVEL:- UM TERRENO**, na Rua D. Cecília, Vila Bonilha, no 31º Subdistrito-Pirituba e seu terreno, medindo 7,20m de frente para a referida rua, localizado no lado esquerdo dessa rua, a 42,00m, da esquina da Rua Antonio Armando, contando de quem desta rua vai para a Rua Bela Vista, por 35,00m, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00m, encerrando a área de 213,50m2 mais ou menos, confinando de um lado com Antonio Senhoreto, de outro com José Kolosvary e nos fundos com Gabriel Falcochio.

**CONTRIBUINTE: 077.137.0053-6**

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

1248  
↑

**INÊS CRISTINA BORGES**  
Perita-Avaliadora Judicial  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO**

TIPO DO IMÓVEL	Residencial
PADRÃO	Simplex
LOCALIZAÇÃO	Rua Agostinho de Barros nº 118 (antiga Rua D. Cecília) – Vila Bonilha – CEP 02917-010 – Pirituba/SP
MATRÍCULA	132.072 – 16 ° ORI
CONTRIBUINTE	077.137.0053-6

**QUADRO DE ÁREAS**

Frente.....	7,20m frente estreitando para 5,00m nos fundos
Fundos.....	35,00m ambos os lados
Área Terreno.....	237,00m <sup>2</sup> (PMSP)
Área Construída Total.....	120,00m <sup>2</sup> (PMSP)

*NOTA: Dados extraídos da respectiva Matrícula e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel/PMSP*

**FINALIDADE:** APURAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**DATA DA VISTORIA:** 14/02/2019

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:** R\$ 494.000,00

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 26/02/2019

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050  
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUISA MONTEIRO DE SOUZA MARANHÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 21:40, sob o número WJMJ23414831937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0623664-08.2000.8.26.0100 e código 102898866.

1246

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

### 3.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado retrata com maior fidelidade a real postura do mercado imobiliário, todavia, haja vista a dificuldade em localizar comparativos semelhantes ao imóvel avaliando (terreno e edificação) nas adjacências, o signatário procederá à avaliação em duas partes distintas: **Avaliação do Terreno e Avaliação das Benfeitorias**.

Para determinação do valor da quota parte **terreno** será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes.

A avaliação das benfeitorias será feita a partir do **CUB** – Custo Unitário Básico Sinduscon/SP e depreciação pelo **Método de Ross/Heidecke**.

### 3.1 – DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para apurar o valor do **Terreno** será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como base o programa **Censum**, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP e amplamente utilizado por Corretores de imóveis e Peritos Avaliadores Judiciais.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050  
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1248  
↑



FOTO Nº 01



FOTO Nº 02

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1249



FOTO Nº 03



FOTO Nº 04

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1250



FOTO Nº 5

#### 6.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

São duas edificações contendo 1 sala, 1 dormitório, 1 banheiro e uma pequena área de serviço, com idade aparente de 40 anos e totalizando 120m<sup>2</sup> de área construída.

#### 6.1 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

1251

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

**7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS REFERENCIAIS – TERRENOS**

**R1**

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	<b>TERRENO COM CASA ANTIGA</b>	
Estado:	SP	Município:	SP	
Endereço:	<b>RUA SANTA ROMANA – A 650M DO AVALIANDO</b>			
Bairro:	<b>VILA BONILHA</b>			
Meio de Acesso:	Melhoramento Urbano			
Meio de Acesso:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$ 859.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
Dados do Terreno:				
Área:	<b>500 m²</b>	Frente:	<b>10,00 m</b>	Fundos: <b>50,00m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Terreno Plano</b>			
Fonte de Informação:			M²:	<b>R\$ 1.718,00/m²</b>
Contato:	<b>Sr. Alberto</b>		Site:	
Imobiliária:	<b>Alberto Sales Consultoria</b>		Fone:	<b>98082-4121</b>



VV	M²	CM²
<b>R\$ 859.000,00</b>	<b>500,00</b>	<b>R\$ 1.718,00</b>

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUISA MONTEIRO DE SOUZA MARANHÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 21:40, sob o número WJMJ23414831937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0623664-08.2000.8.26.0100 e código 102898B6.



1252  
↗

**INÊS CRISTINA BORGES**  
Perita-Avaliadora Judicial  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**R2**

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	<b>TERRENO COM CASA ANTIGA</b>		
Estado:	SP	Município:			
Endereço:	<b>RUA ARNALDO SIMÕES PINTO – A 600M DO AVALIANDO</b>				
Bairro:	<b>VILA BONILHA</b>				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>		
Valor:	<b>R\$ 350.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>		
Dados do Terreno:					
Área:	<b>200 m²</b>	Frente:	<b>8,00 m</b>	Fundos:	<b>25,00m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Terreno com declive</b>	M²:	<b>R\$ 1750,00/m²</b>		
Fonte de Informação:					
Contato:	<b>Sr. Vietri</b>	Site:			
Imobiliária:	<b>Grupo Vietri</b>	Fone:	<b>2503-7777 / 94737-4253</b>		



VV	M²	CM²
R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050  
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1253

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641**

**R3**

Data: Fevereiro/2019      Tipo: TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO  
 Estado: SÃO PAULO      Município: SP  
 Endereço: RUA TRAVESSA ANJOS DA PAZ - À 650M DO AVALIANDO  
 Bairro: VILA BONILHA  
 Melhoramento Urbano: \_\_\_\_\_  
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto  
 Dados Econômicos: \_\_\_\_\_  
 Modalidade: Venda      Natureza: Oferta  
 Valor: R\$ 400.000,00      Locação: 0,00  
 Dados do Terreno: \_\_\_\_\_  
 Área: 325 m<sup>2</sup>      Frente: 13,00 m      Fundos: 25,00m  
 Formato: Regular      Situação: \_\_\_\_\_      M<sup>2</sup>: R\$ 1250,00/m<sup>2</sup>  
 Topografia: Terreno plano  
 Fonte de Informação: \_\_\_\_\_  
 Contato: Sr. Fernando      Site:  
 Imobiliária: A.S Imobiliária      Fone: 2193-1549 /94736-3169



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 400.000,00	325,00	R\$ 1.250,00

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

1254

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641**

**R4**

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	TERRENO COM CASA ANTIGA	
Estado:	SÃO PAULO	Município:	SP	
Endereço:	RUA ÁLVARES OTERO - A 950M DO AVALIANDO			
Bairro:	VILA BONILHA			
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 390.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	200 m <sup>2</sup>	Frente:	10,00 m	Fundos: 20,00m
Formato:	Regular	Situação:	M <sup>2</sup> : R\$ 1.950,00/m <sup>2</sup>	
Topografia:	Terreno plano			
Fonte de Informação:				
Contato:	Sra. Lia		Site:	
Imobiliária:	Vietri Imóveisl		Fone: 2503-7777	



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 390.000,00	200,00	R\$ 1.950,00

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap - Guarulhos/ SP CEP 07190-050  
 Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1255

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

**R5**

Data:	Fevereiro/2019	Tipo:	<b>TERRENO COM CASA ANTIGA</b>	
Estado:	<b>SÃO PAULO</b>	Município:	<b>SP</b>	
Endereço:	<b>RUA LUIS SIMIÕES - A 980M DO AVALIANDO</b>			
Bairro:	<b>VILA BONILHA</b>			
Melhoramento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$ 530.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
Dados do Terreno:	<b>300 m²</b>	Frente:	<b>15,00 m</b>	Fundos: <b>25,00m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	<b>M²: R\$ 1.766,66/m²</b>	
Topografia:	<b>Terreno plano</b>			
Fonte de Informação:				
Contato:	<b>Sr. Pacheco</b>		Site:	
Imobiliária:	<b>Imobiliária Tempo Novo</b>		Fone <b>2337-8757</b>	



VV	M²	CM²
<b>R\$ 530.000,00</b>	<b>300,00</b>	<b>R\$ 1.766,66</b>

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 168641**

1256

**R6**

Data: Fevereiro/2019      Tipo: TERRENO SEM BENFEITORIA - VAGO  
 Estado: SÃO PAULO      Município: SP  
 Endereço: RUA AGOSTINHO DE BARROS - NA MESMA RUA DO AVALIANDO  
 Bairro: VILA BONILHA

---

Melhoramento Urbano: \_\_\_\_\_  
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

---

Dados Econômicos: \_\_\_\_\_  
 Modalidade: Venda      Natureza: Oferta  
 Valor: R\$ 300.000,00      Locação: 0,00

---

Dados do Terreno: \_\_\_\_\_  
 Área: 120 m<sup>2</sup>      Frente: 6,00 m      Fundos: 20,00m  
 Formato: Regular      Situação: \_\_\_\_\_  
 Topografia: Terreno plano      M<sup>2</sup>: R\$ 2.500/m<sup>2</sup>

---

Fonte de Informação: \_\_\_\_\_  
 Contato: Sr. Vietri      Site: \_\_\_\_\_  
 Imobiliária: Imobiliária Vietri      Fone: 2503-7777/94737-4253



VV	M <sup>2</sup>	CM <sup>2</sup>
R\$ 300.000,00	120,00	R\$ 2.500,00

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUISA MONTEIRO DE SOUZA MARANHÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 21:40, sob o número WJMJ23414831937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0623664-08.2000.8.26.0100 e código 102898B6.

**INÊS CRISTINA BORGES**  
*Perita-Avaliadora Judicial*  
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

1254

**8.0 - METODOLOGIA DE CÁLCULO**

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de R1.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (IA) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (ATC), conforme abaixo segue.

**9.0 - RESULTADO DAS COLETAS**

R1		
VALOR	ÁREA ÚTIL M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 859.000,00	500,00	R\$ 1.718,00
R2		
VALOR	ÁREA ÚTIL M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00
R3		
VALOR	ÁREA ÚTIL M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 400.000,00	325,00	R\$ 1.250,00
R4		
VALOR	ÁREA ÚTIL M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 390.000,00	200,00	R\$ 1.950,00

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUISA MONTEIRO DE SOUZA MARANHÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 21:40, sob o número WJMJ23414831937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0623664-08.2000.8.26.0100 e código 102898B6.

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

17258

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 530.000,00	300,00	R\$ 1.766,66

R6		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 300.000,00	120,00	R\$ 2.500,00

**SOMATÓRIO**

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 2.829.000,00	1.645,00 Metros Quadrados

**10.0 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

Soma R1 = VGLV ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 VM × área total do terreno  
 IA = conclusão

$$R1 = R\$ 2.829.000,00 \div 1.645,00m^2 \div 1 = R\$ 1.719,75/m^2$$

$$IA \text{ (Terreno)} = R\$ 237,00 \times 1.719,75m^2 = R\$ 407.580,75$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 1.719,75	237,00m²	R\$ 407.580,75

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050  
 Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

1259

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

**ABREVIATURAS UTILIZADAS**

IA - Imóvel Avaliando  
 MF - Metro Quadrado  
 R(N) - Referenciais  
 VL / V - Valor da Locação/ Venda  
 ATC - Área Total Construída  
 CMP - Custo por Metro Quadrado  
 VGL / V - Valor Global da Locação/Venda  
 VM - Valor Médio  
 MG - Média Geral

**11.0 – VALOR DO TERRENO**

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o signatário avalia a quota parte **terreno** do imóvel objeto da avaliação em:

**R\$ 407.580,75**  
 (Quatrocentos e Sete mil e Quinhentos e Oitenta reais e Setenta e Cinco centavos)

**12.0– AVALIAÇÃO DA QUOTA PARTE BENFEITORIAS A PARTIR DO CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO SINDUSCON/SP**

Define-se por **benfeitoria** toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas aquele, de tal forma, que não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano.

O Custo Unitário Básico - **CUB** é uma medida estimada por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de uma construção civil, sendo divulgado mensalmente pelos sindicatos estaduais da construção civil, cujos procedimentos técnicos para o cálculo estão definidos na Norma ABNT NBR 12721:2006.

A estimação dos custos, pelo orçamento sumário, será feita com base em custos tabelados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – **SINDUSCON/SP, CUB Padrão R8-N**.

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**



1260

**INÊS CRISTINA BORGES**  
Perita-Avaliadora Judicial  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

### 13.0- DEPRECIÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS/HEIDECKE

Entende-se por **depreciação** a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal.

O Método de **Ross/Heidecke** é definido como um método misto, considerando idade real (**Ross**) e estado de conservação (**Heidecke**), frequentemente utilizado na avaliação imobiliária, sendo analisada a depreciação do imóvel em face da **idade aparente, obsolescimento, estado de conservação e tipo de acabamento**.

Após identificar o **padrão construtivo** da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação ( $F_{oc}$ ).

O Coeficiente de Depreciação ( $F_{oc}$ ) será determinado através da seguinte equação:

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

$R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** (abaixo)

$K$  = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS:  $D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$

HEIDECK:  $D = A + (1 - C) \cdot C$

Para alcançar o coeficiente "K", foi estabelecida uma relação percentual entre a idade da edificação ( $Ie$ ) e sua vida referencial ( $Ir$ ), bem como seu estado de conservação, obtido na **Tabela 2** (abaixo)

Assim, obtido o  $F_{oc}$ , pode-se calcular o valor da benfeitoria, através da seguinte fórmula:

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050  
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1261

**ABREVIATURAS UTILIZADAS**

VB = Valor da Beneficência  
 Área = Área Total Construída  
 CUB R8N = Índice Sinduscon/SP  
 Valor Unitário = Coeficiente Referente ao Padrão Construtivo  
 F<sub>av</sub> = Fator de Adequação ao Obsolescimento e Estado de Conservação

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1262  
/

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke.

ESTADO	DEPRECIÇÃO
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O fator **K** é obtido na **Tabela 2**, abaixo, mediante dupla entrada, onde:

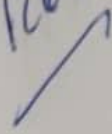
→ na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

→ na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1263  


**TABELA 2**

Rt em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1264  
/

**14.0 – BENFEITORIA**

CLASSE	Residencial
TIPO	Casa
PADRÃO	Simplex
NÍVEL	Mínimo
FAIXA DE VALOR	1,251× R8N
CUB R8N – JULHO/2017	R\$ 1.177,13
CONSERVAÇÃO	"f" (reparos simples a importantes)
FATOR CONSERVAÇÃO	33,20
IDADE APARENTE - Ie	41 anos
VIDA ÚTIL/REFERENCIAL - Ir	70 anos
Ie/Ir * 100	58,57%
VALOR RESIDUAL	20%
ÁREA CONSTRUÍDA	120,00m²

**14.1 – DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

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

R = 20% (Tabela 1)  
 K = 0,362 (Tabela 2)

$$F_{oc} = 0,2 + 0,362 * (1 - 0,2) = 0,4896$$

$$F_{oc} = 0,4896$$

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

1265

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

**14.2 – VALOR DA BENFEITORIA**

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * F_{oc}$$

$$VB = 120,00\text{m}^2 * R\$ 1.177,13/\text{m}^2 * 1,251 * 0,4896$$

$$VB = R\$ 86.517,58$$

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, a signatária avalia a quota parte **benfeitoria** do imóvel objeto da avaliação em

**R\$ 86.517,58**  
**(Oitenta e seis Mil e Quinhentos e Dezessete Reais e Cinquenta e Oito Centavos)**

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUISA MONTEIRO DE SOUZA MARANHÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 21:40, sob o número WJMJ23414831937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0623664-08.2000.8.26.0100 e código 102898B6.

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1266

**15.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

A seguir, faremos a soma da quota parte valor do terreno e da quota parte valor da benfeitoria.

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 407.580,75 + R\$ 86.517,58$$

**16.0 - CONCLUSÃO**

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento, avaliando o **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA AGOSTINHO DE BARROS Nº 118 – BAIRRO VILA BONILHA - SP**, em

**R\$ 494.000,00**  
 (QUATROCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS)

**17.0 – RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR (FLS. 1234/1235)**

**1** – Quería o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da ação.

**Resposta:** Pede-se reportar ao item 6.0 do laudo.

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**

**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1267

**2** – Queira o Sr. Perito descrever a área do imóvel e se há elementos construídos no local, informando a fração por ele ocupada.

**Resposta:** Área incorporada 237m<sup>2</sup>, área construída 120m<sup>2</sup>, fração ideal 1.0000.

**3** – Queira o Sr. Perito informar a destinação dada e/ou a existência de outras construções ou benfeitorias na área.

**Resposta:** Benfeitoria destinada a moradia.

**4** – Queira o Sr. Perito atestar a data das benfeitorias ou construção.

**Resposta:** 1977.

**5** – Queira o Sr. Perito informar a forma de cálculo do valor das Benfeitorias e o valor do terreno individualmente.

**Resposta:** Pede-se reportar aso itens 14.2 e 11.0.

**6** – Queira o Sr. Perito informar se fará comparativos com elementos similares na região.

**Resposta:** Pede-se reportar aos itens 3.0;3.1;12.0 e 13.0 do laudo.

**7** – Queira o Sr. Perito informar se os critérios para avaliação obedecem as Normas abaixo citadas:

Norma de avaliação da ABNT – 14653-2

Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE - SP

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**



**INÊS CRISTINA BORGES**  
**Perita-Avaliadora Judicial**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641**

1268

**Resposta:** Sim, os critérios para avaliação obedecem as normas técnicas vigentes, conforme explicitado no item 3.0 do laudo.

#### 18.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 25 páginas somente no anverso, contendo 11 fotografias e mapas digitais.

  
**INÊS CRISTINA T. BORGES**  
**Perita Avaliadora Judicial**

São Paulo, 26 de fevereiro de 2019

**Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050**  
**Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848**