

**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO.**

**PROCESSO Nº: 0041057-31.2019.8.26.0002**

**CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**ASSUNTO: DIREITO CIVIL**

**EXEQÜENTE: IRANEIDE DOS SANTOS SAMPAIO CORREIA**

**EXECUTADO: NILTON GONÇALVES CASTILHO**

**AFONSO HIDEO RAFFAELLI**, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte **LAUDO**:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **Sumário**

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor
6. Conclusão
7. Encerramento

### **1. FINALIDADE DO LAUDO**

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, sendo uma residência situada na Rua Rio Branco, nº 21, Bairro Jardim Prainha, Distrito Grajaú, na cidade de São Paulo. CEP: 04851-703.

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

**2. DADOS DO IMÓVEL**

**2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo CASA padrão PROLETÁRIO situada na Rua Rio Branco, nº 21, Bairro Jardim Prainha, Distrito Grajaú, na cidade de São Paulo. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 119,74 m<sup>2</sup> de área, sendo 5,15 m de frente.

A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria, sendo o imóvel constituído por dois pavimentos, com a residência no pavimento inferior dotada de sala, 2 dormitórios, 1 sanitário e cozinha, com área real privativa de 60,8 m<sup>2</sup>, além de uma garagem voltada para a Rua Rio Branco, com área de 22,2 m<sup>2</sup>. Idade aparente de 20 anos e estado de conservação Necessitando de reparos simples.

No pavimento superior consta uma lavanderia inacabada com área de 41,2 m<sup>2</sup>, idade aparente de 5 anos e estado de conservação Necessitando de reparos simples.

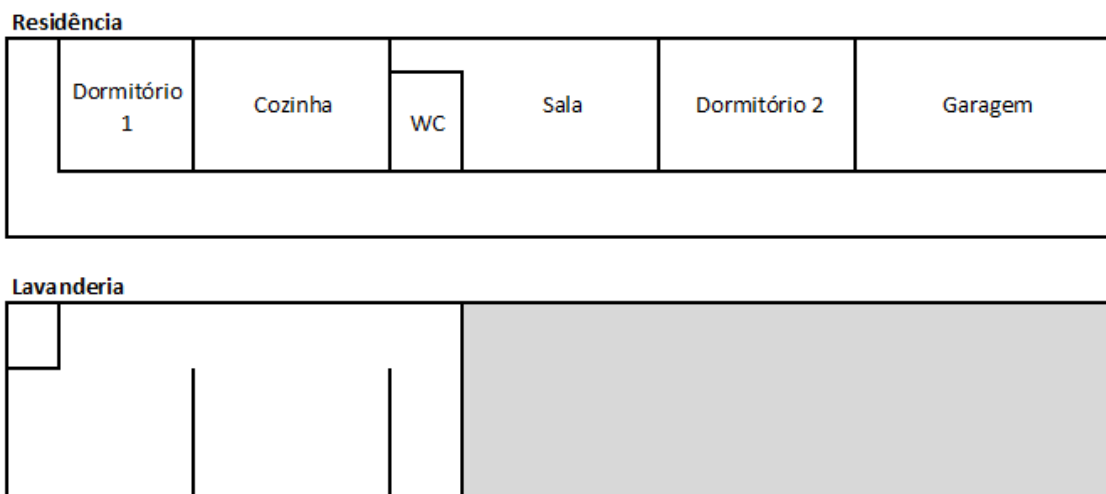


Figura 1: Croqui com distribuição do imóvel

**2.2 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

O imóvel não é regularizado, tratando-se de autoconstrução.

O terreno no qual se encontra o imóvel avaliando não consta no Cadastro de Imóveis da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O local onde se encontra o imóvel faz parte de uma grande gleba cadastrada como área rural, sendo o Setor 259 e a Quadra 999. Não há lotes registrados nesta quadra.



Figura 2: Dados cadastrais da região

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

### 2.3 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

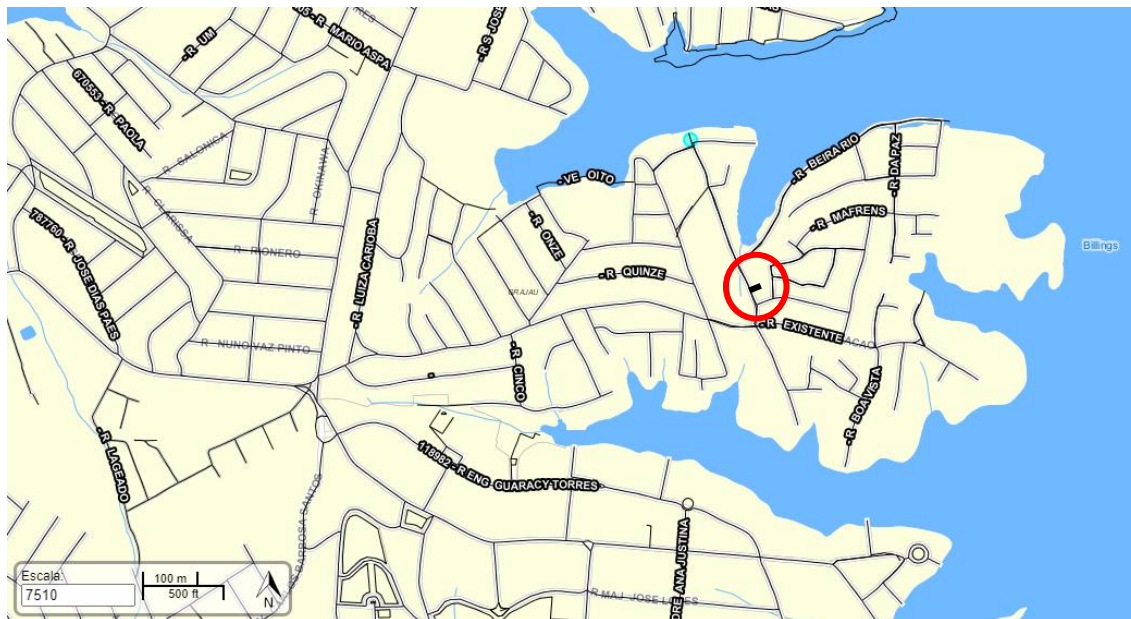


Figura 3: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

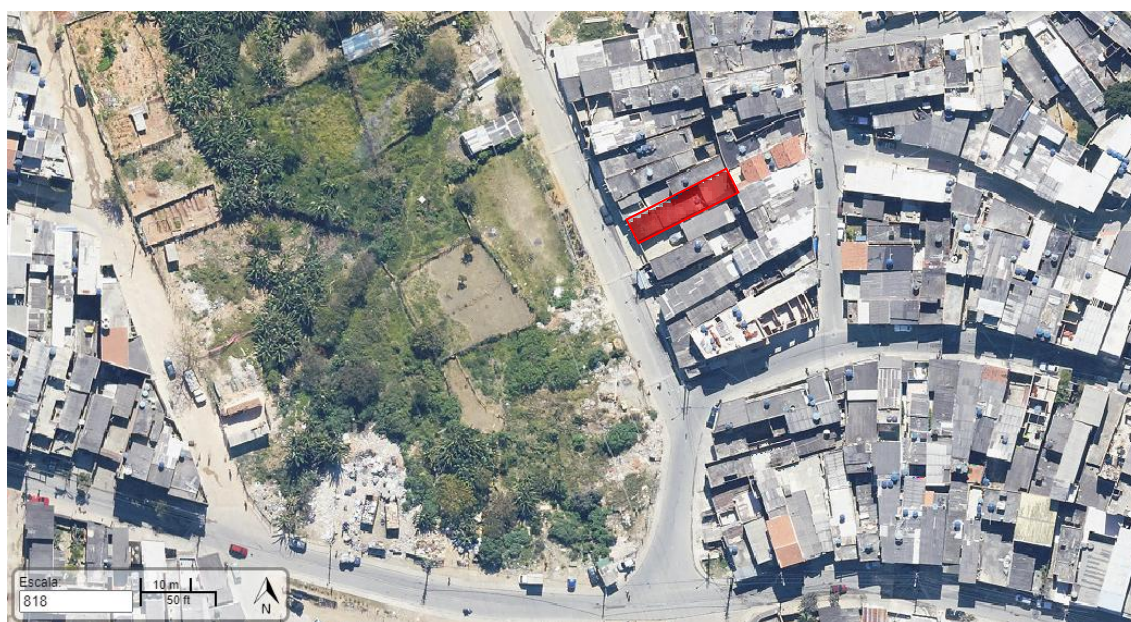


Foto 1: Localização do imóvel na região

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

### **3. VISTORIA**

*Conforme peticionado nos autos, na data de 14 de janeiro de 2021 (quinta-feira), às 15:00 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.*

*Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Nilton Gonçalves Castilho, RG: 30.342.100-9, o Requerido; o Sr. Berenício Toledo Bueno, OAB: 134.711, Advogado da Requerente. Tanto a Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.*

#### **3.1 PRESSUPOSTOS – RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Não existe nenhuma documentação sobre o imóvel. Quer seja documentos emitidos pela Prefeitura ou cartórios, quer seja contratos de compra e venda ou escrituras.

Foi solicitada ao Requerido uma cópia do contrato de compra e venda mencionado às fls. 5 dos autos, porém este afirmou não ter este documento em sua posse e que o mesmo estaria em posse da Requerente. Sem prejuízo para a análise do Laudo pericial.

### **4. MÉTODOS E CRITÉRIOS**

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO EVOLUTIVO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela NBR-13752/96 - “PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL”, em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade empregado pelo perito.

O MÉTODO EVOLUTIVO consiste na determinação do valor de mercado utilizando-se dois procedimentos distintos: Determinação do valor do terreno através do Método Comparativo Direto, por comparação com imóveis semelhantes ao terreno do imóvel avaliando. Para a edificação sobre o terreno, será feita a avaliação através do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

Pela irregularidade do terreno, não há como fazer esta consideração, sendo o valor das benfeitorias o valor do imóvel.

### 6.3 CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Inicialmente classificamos a edificação de acordo com a Tipologia construtiva e utilizamos a Tabela 1 para determinar a Vida referencial  $I_R$  em anos e o Valor residual R em %.

O imóvel em estudo é composto de duas benfeitorias, sendo a Residência, no pavimento inferior e a Lavanderia no pavimento superior.

A Residência foi classificada como classe Residencial, tipo Casa, padrão Proletário, vida referencial 60 anos, valor residual 20%.

A idade real/aparente do imóvel é de **20** anos, portanto o índice Idade em % da  $I_R$  é de **33,33** % e seu estado de conservação foi classificado como Necessitando de reparos simples.

A Lavanderia foi classificada como classe Especial, tipo Cobertura, padrão Simples, vida referencial 20 anos, valor residual 10%.

A idade real/aparente do imóvel é de **5** anos, portanto o índice Idade em % da  $I_R$  é de **25** % e seu estado de conservação foi classificado como Necessitando de reparos simples.

<b>Benfeitoria</b>	<b>Residência</b>	<b>Lavanderia</b>
<b>Classe</b>	Residencial	Especial
<b>Tipo</b>	Casa	Cobertura
<b>Padrão</b>	Proletário	Simples
<b>Intervalo de Índices</b>	Médio	Mínimo
<b><math>P_c</math></b>	0,734	0,071
<b>Vida referencial</b>	60	20
<b>Valor residual</b>	20%	10%
<b>Idade real/aparente</b>	20	5
<b>Idade em % da <math>I_R</math></b>	<b>33,33%</b>	<b>25,00%</b>
<b>Estado de conservação</b>	Necessitando de reparos simples	Necessitando de reparos simples

Com esses dois dados (Idade em % da  $I_R$  e Estado de conservação) será dada dupla entrada na Tabela 2 e encontraremos o coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck). As tabelas 1 e 2 encontram-se no **Anexo II** do presente Laudo.

<b>Benfeitoria</b>	<b>Residência</b>	<b>Lavanderia</b>
<b>Coeficiente K</b>	0,6370	0,6910

**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação ( $F_{OC}$ ) é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K (1 - R), \text{ onde}$$

R = Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução

K = Coeficiente de Ross-Heidecke

Benfeitoria	Residência	Lavanderia
$F_{OC}$	0,7096	0,7219

As benfeitorias se enquadram na seguinte classificação: “Casa Padrão Proletário” com Intervalo de Índices –  $P_c$  Médio e “Cobertura Padrão Simples” com Intervalo de Índices –  $P_c$  Mínimo

Para o cálculo do valor unitário, temos  $V_u$  determinado pela seguinte expressão:

$$V_u = P_c \times R8-N, \text{ onde}$$

$P_c$  = Índice em função do Padrão

R8-N = Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB), fornecido pelo Sinduscon-SP, que importa o valor de R\$ 1.538,49 para dezembro de 2020

Benfeitoria	Residência	Lavanderia
$V_u$	1.129,25	109,23

O valor de cada benfeitoria deve ser calculado através da seguinte equação:

$$V_B = V_U \times A \times F_{OC}$$

Benfeitoria	Residência	Lavanderia
Área	83,00	41,20
$V_B$	66.509,31	3.248,96

A soma de todas as benfeitorias importa o valor de **R\$ 69.758,27**.

Arredondamento: **R\$ 70.000,00**

**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil

### 5. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Rio Branco, nº 21, Bairro Jardim Prainha, Distrito Grajaú, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **0041057-31.2019.8.26.0002**, requerido por : **IRANEIDE DOS SANTOS SAMPAIO CORREIA** contra **NILTON GONÇALVES CASTILHO**, em curso na **13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**, corresponde a:

Valor do imóvel	<b>R\$ 70.000,00</b>
<b>SETENTA MIL REAIS</b>	
Válido para	<b>DEZEMBRO DE 2020</b>

### 6. ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por 7 (sete) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 2 (dois) anexos, conforme relação.

#### RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Tabelas

São Paulo, 20 de janeiro de 2021

<<<<assinatura eletrônica>>>>  
**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA/SP 5060787749/D**  
**afonso.raffaelli@hotmail.com**  
**(11) 99139-6215**

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

# Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	9 a 13



Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

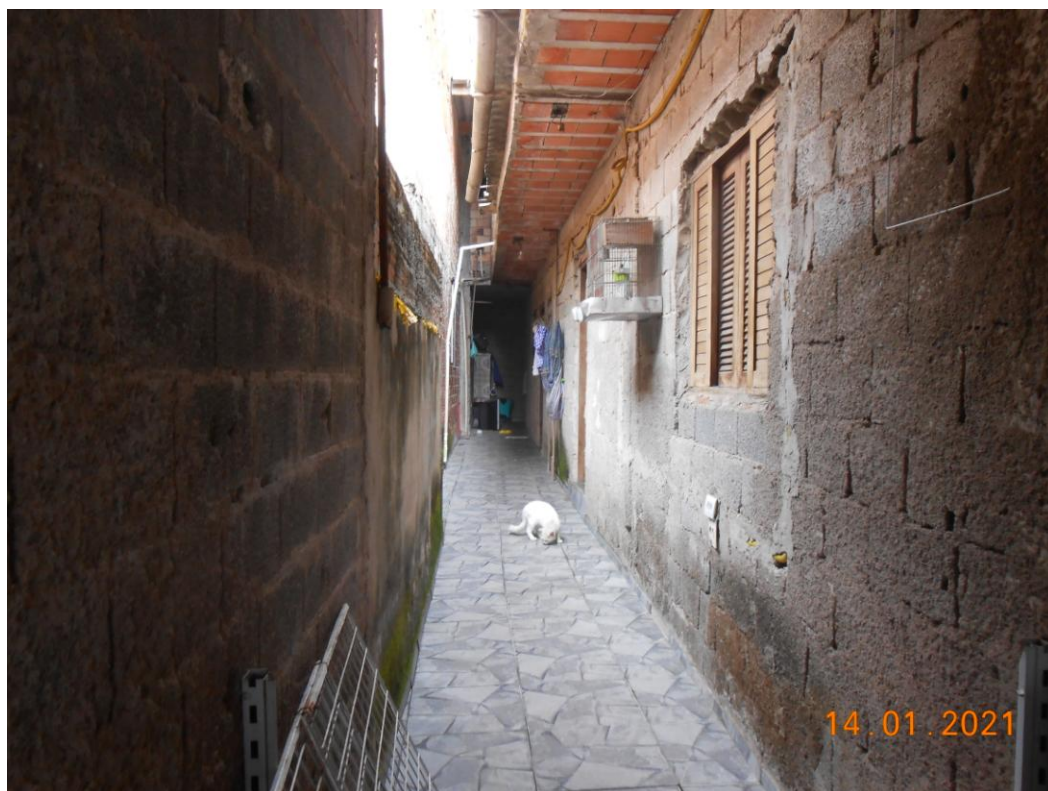


Foto 2: Fachada do imóvel

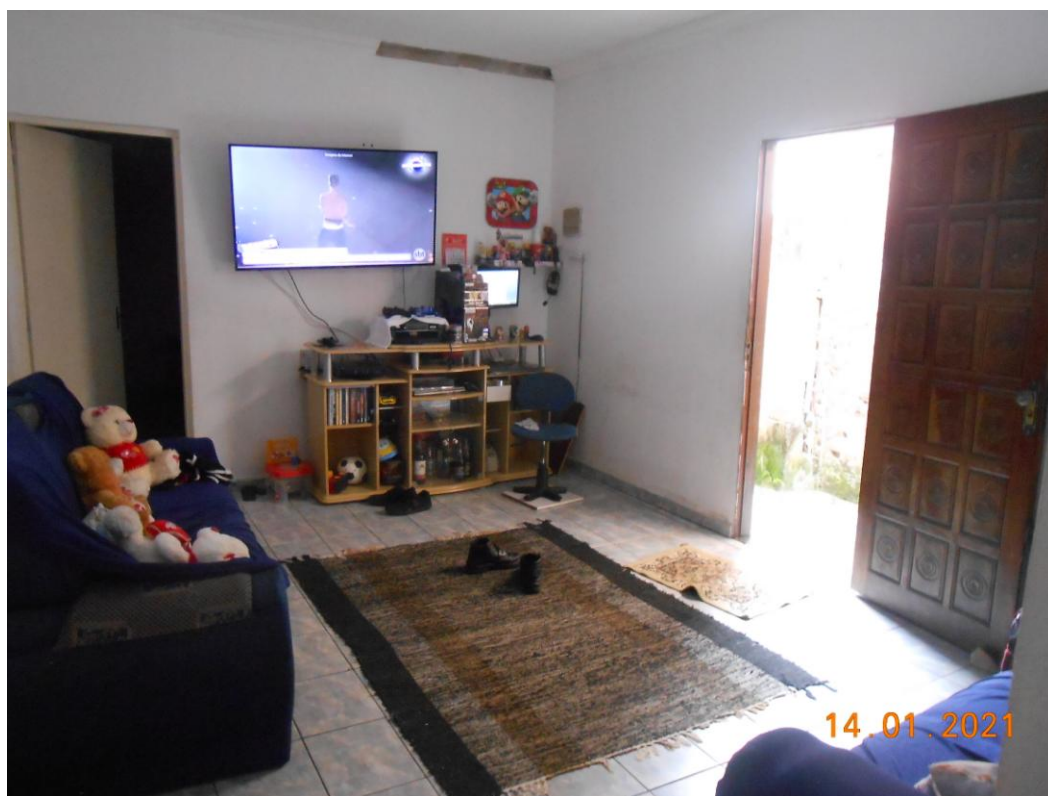


Foto 3: Garagem

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**



*Foto 4: Corredor lateral*



*Foto 5: Sala*

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

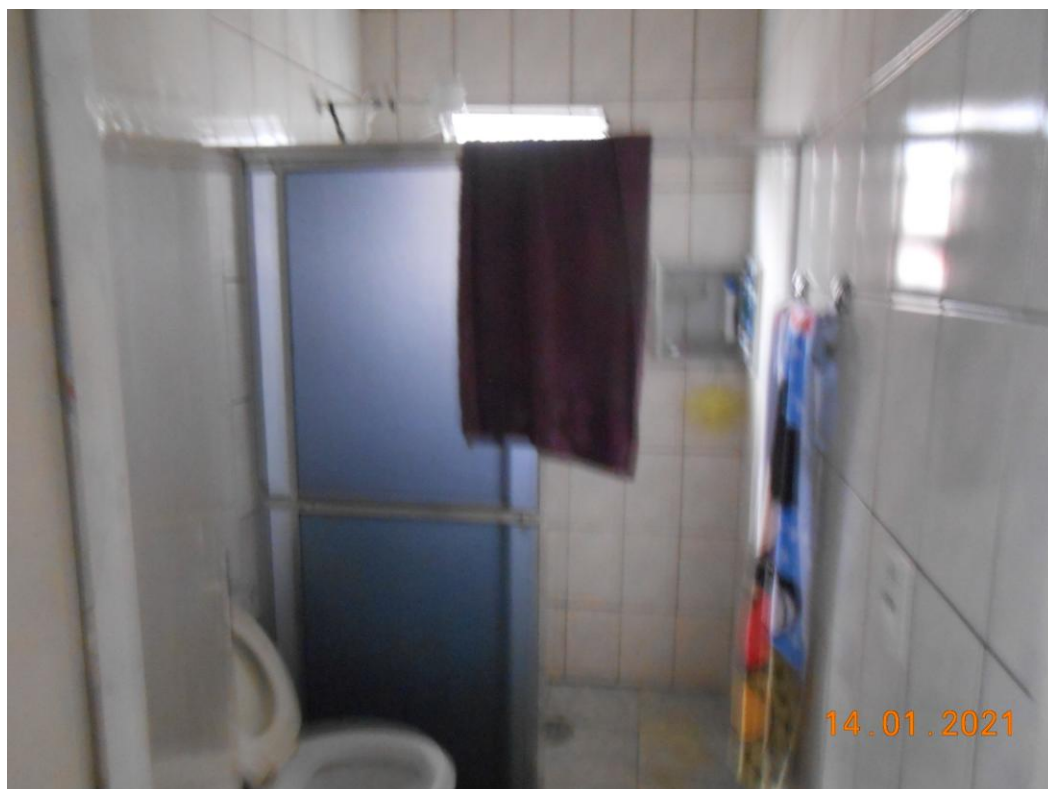


*Foto 6: Dormitório 1*



*Foto 7: Dormitório 2*

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**



*Foto 8: Sanitário*



*Foto 9: Cozinha*

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**



*Foto 10: Lavanderia*



*Foto 11: Lavanderia*

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

## Anexo II – Tabelas

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Tabela 1 – Vida referencial $I_R$ e Valor residual R	15
Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke K	16

**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>