

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO  
FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA.**

**AUTOS nº. 0002766-66.2021.8.26.0268**

**MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ**, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL** requerido por **HEBE YUKARI NAKAMURA** em face de **ANA MARIA NUNES CORREIA LODOVICO**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

**L A U D O**



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

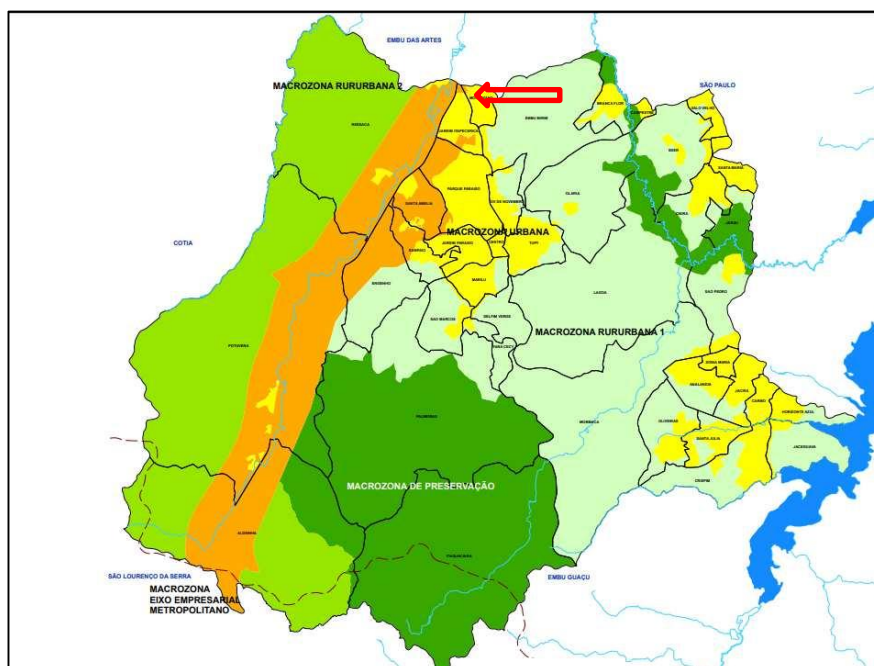
Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



## 2. ZONEAMENTO

Conforme Plano Regional do Município de Itapeccerica da Serra, Lei Complementar de Regulamentação Urbanística nº 26 de 05 de dezembro de 2012, o imóvel avaliando está inserido em Macrozona Urbana.

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região:



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### **3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local apresenta reduzida infraestrutura sendo atendido apenas por iluminação pública, sendo que o logradouro em questão não possui pavimentação nem guias e sarjetas. A região é atendida por comércio de âmbito local, dispondo de igreja e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das Rodovias Salvador de Leone e Régis Bittencourt.

Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial caracterizada pelas edificações unifamiliares de padrão rústico e proletário.

Analisando as redondezas o signatário constatou tratar-se de área classificada como 1ª. zona – Residencial Horizontal Popular, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 5,00 metros de frente e profundidade variando entre 15,00 metros a 30,00 metros.

### **4. ACESSO**

Através da Avenida Quinze de Novembro, Rodovia Salvador de Leone e Alameda Ametista, distando aproximadamente a 4,5 km do centro de Itapecerica da Serra.

### **5. DIMENSÕES DO TERRENO**

O terreno referente ao imóvel objeto da avaliação possui 10,00 metros de frente para a Alameda Veneto, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados. Segue abaixo transcrição parcial da matrícula de nº 108.102 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra:

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

*“IMÓVEL: - Um terreno situado na Alameda Veneto, constituído pelo lote 09 da quadra 14 do loteamento denominado Jardim Paulista, no bairro do M' Boy Mirim, em zona urbana, no distrito, município e Comarca de Itapeverica da Serra, que assim se descreve: mede 10,00ms de frente para a referida alameda, do lado direito de quem da referida alameda olha para o imóvel, mede da frente aos fundos 25,00ms e confronta com o lote 08, do lado esquerdo mede 25,00 da frente aos fundos e confronta com o lote 10, e nos fundos 10,00ms e confronta com o lote 31, encerrando a área de 250,00 m<sup>2</sup>...”*

## 6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito estão erigidas alvenarias de vedação em bloco de concreto/cerâmico de uma edificação térrea inacabada sem valor comercial:

Padrão do imóvel	:	Casa Proletário
Estado atual	:	Inacabada
Idade aparente	:	- anos
Área construída aproximada	:	24,00 m <sup>2</sup>



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista parcial da Alameda Veneto, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

---



Foto nº. 2 – Outra vista da Alameda Veneto.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 3 – Vista da fachada do imóvel avaliado.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 4 – Outra vista da fachada.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 5 – Vista da divisa lateral esquerda para quem de frente olha para o imóvel.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 6 – Vista da divisa lateral direita para quem de frente olha para o imóvel.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 7 – Vista interna do imóvel.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 8 – Outra vista interna do imóvel.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 9 – Vista da divisa lateral aos fundos do imóvel.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 10 – Vista aos fundos do imóvel.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto n.º 11 – Vista interna da benfeitoria.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto n.º. 12 – Outra vista interna da benfeitoria.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

---

## **III - AVALIAÇÃO**

### **1. CRITÉRIO ADOTADO**

#### 1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 1ª. zona – Residencial Horizontal Popular, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 5,00 metros de frente e profundidade variando entre 15,00 metros a 30,00 metros.

#### 1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

#### 1.3. Fator Padrão

Para as benfeitorias dos elementos comparativos serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP,

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

## 1.4. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

## 1.5. Fator Topografia

Para a utilização do fator topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante conforme quadro a seguir:

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

## 2. MÉTODO EVOLUTIVO

### 2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos no capítulo anterior, onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua Ubatuba nº 1049	Cidade	: Itapecerica da Serra
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 95987-9630
Informante	: Sr. Santos	Data	: jan/2022
Oferta	: R\$ 270.000,00	Frente	: 10,00 m
Área	: 200,00 m <sup>2</sup>	Topograf.	: aclave até 10%
Observação	: Casa padrão econômico	Padrão	: 0,919
Área construída	: 150,00 m <sup>2</sup>	Idade	: 30 anos
Obsolescência	: 0,571 (f)		
Valor da const.	: R\$ 138.532,16		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente área:  $(200,00/125,00)^{0,20} = 1,099$
3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 270.000,00 \times 0,9 - R\$ 138.532,16)}{200,00 \text{ m}^2} \times (1,099 + 1,050 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 600,16/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº 2

Local	: Alameda Turquesa s/nº	Cidade	: Itapecerica da Serra
Fonte	: Imobiliária Porta Nova	Telefone	: 4704-5177
Informante	: Sra. Glória	Data	: jan/2022
Oferta	: R\$ 160.000,00	Frente	: 10,00 m
Área	: 250,00 m <sup>2</sup>	Topograf.	: acima do nível até 2m
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m <sup>2</sup>	Idade	: - anos
Obsolescência	: -		
Valor da const.	: -		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente área:  $(250,00/125,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de topografia: 1,000

$$V_{U2} = \frac{(R\$ 160.000,00 \times 0,9)}{250,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U2} = R\$ 661,82/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº 3

Local	: Alameda Esmeralda nº 278	Cidade	: Itapecerica da Serra
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 97046-5580
Informante	: Sr. William	Data	: jan/2022
Oferta	: R\$ 160.000,00	Frente	: 10,00 m
Área	: 250,00 m <sup>2</sup>	Topograf.	: declive até 5%
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m <sup>2</sup>	Idade	: - anos
Obsolescência	: -		
Valor da const.	: -		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente área:  $(250,00/125,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$V_{U3} = \frac{(R\$ 160.000,00 \times 0,9)}{250,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,050 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U3} = R\$ 690,62/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº 4

Local	: Alameda Granada s/nº	Cidade	: Itapecerica da Serra
Fonte	: Imobiliária Scorsatto	Telefone	: 4668-7777
Informante	: Sr. Lindiomar	Data	: jan/2022
Oferta	: R\$ 125.000,00	Frente	: 10,00 m
Área	: 250,00 m <sup>2</sup>	Topograf.	: declive de 5% a 10%
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m <sup>2</sup>	Idade	: - anos
Obsolescência	: -		
Valor da const.	: -		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente área:  $(250,00/125,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de topografia: 1,110

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 125.000,00 \times 0,9)}{250,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,110 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 566,55/\text{m}^2$$





# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Ubatuba nº 442	Cidade	: Itapecerica da Serra
Fonte	: Imobiliária Scorsatto	Telefone	: 4668-7777
Informante	: Sr. Lindiomar	Data	: jan/2022
Oferta	: R\$ 400.000,00	Frente	: 10,00 m
Área	: 300,00 m <sup>2</sup>	Topograf.	: aclave até 10%
Observação	: Casa padrão econômico	Padrão	: 0,919
Área construída	: 229,00 m <sup>2</sup>	Idade	: 40 anos
Obsolescência	: 0,561 (e)		
Valor da const.	: R\$ 207.788,54		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente área:  $(300,00/125,00)^{0,20} = 1,191$
3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$V_{U5} = \frac{(R\$ 400.000,00 \times 0,9 - R\$ 207.788,54)}{300,00 \text{ m}^2} \times (1,191 + 1,050 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U5} = R\$ 629,64/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Gonzaga nº 42	Cidade	: Itapecerica da Serra
Fonte	: Imobiliária Porta Nova	Telefone	: 4704-5177
Informante	: Sra. Glória	Data	: jan/2022
Oferta	: R\$ 430.000,00	Frente	: 8,50 m
Área	: 298,00 m <sup>2</sup>	Topograf.	: em nível
Observação	: Casa padrão econômico	Padrão	: 0,919
Área construída	: 128,00 m <sup>2</sup>	Idade	: 20 anos
Obsolescência	: 0,800 (d)		
Valor da const.	: R\$ 165.623,97		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente área:  $(298,00/125,00)^{0,20} = 1,190$
3. Coeficiente de topografia: 1,000

$$V_{U6} = \frac{(R\$ 430.000,00 \times 0,9 - R\$ 165.623,97)}{298,00 \text{ m}^2} \times (1,190 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U6} = R\$ 884,01/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m <sup>2</sup>
1.....	R\$ 600,16/m <sup>2</sup>
2.....	R\$ 661,82/m <sup>2</sup>
3.....	R\$ 690,62/m <sup>2</sup>
4.....	R\$ 566,55/m <sup>2</sup>
5.....	R\$ 629,64/m <sup>2</sup>
6.....	R\$ 884,01/m <sup>2</sup>

$$M_a = \frac{\text{R\$ } 4.032,80}{6 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 672,13/\text{m}^2$$

## LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 672,13/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 470,49/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 672,13/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 873,77/\text{m}^2$$

Eliminando – se o elemento discrepante nº 6, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

$$M_{as} = \underline{\text{R\$ } 629,76/\text{m}^2} \text{ para janeiro de 2022}$$

(seiscentos e vinte e nove reais e setenta e seis centavos)

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

### a) Coeficiente de Área ( $C_a$ )

$$C_a = (A/125,00)^{0,20}$$

$$C_a = (250,00/125,00)^{0,20}$$

$$C_a = 1,149$$

### b) Coeficiente de Topografia ( $C_t$ )

Para declive acima de 20%

$$C_t = 1,430$$

## 2.1.3. Valor do imóvel ( $V_t$ )

O valor do imóvel será dado pela expressão:

$$V_i = [(V_u \times A_t) / (C_a + C_t - 2,000 + 1,000)] \times FI$$

$V_i$  = valor do imóvel

$V_u$  = valor unitário básico de terreno = R\$ 629,76/m<sup>2</sup>

$A_t$  = Área total do terreno = 250,00 m<sup>2</sup>

$C_a$  = Coeficiente de área = 1,149 m<sup>2</sup>

$C_t$  = Coeficiente de topografia = 1,430



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$FI = 1,000$$

$$Vi = [(R\$ 629,76 \times 250,00) / (1,149 + 1,430 - 2,000 + 1,000)] \times 1,000$$

$Vi = R\$ 99.708,67$ , ou em números comerciais:

$Vi = \underline{R\$ 99.700,00}$  para janeiro de 2022  
(noventa e nove mil e setecentos reais centavos)

## IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

**$Vi = R\$ 99.700,00$**   
(noventa e nove mil e setecentos reais)  
Válido para janeiro de 2022

## V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o laudo de avaliação em 29 (vinte e nove) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.



Eng<sup>o</sup>. Marcelo Pinto da Silva Ferraz  
Perito Judicial