



**EXECELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL V DE SÃO MIGUEL PAULISTA – SP**

Processo autuado

Sob o nº: 0002471-76.2020.8.26.0005

ADRIANO GINDRO, engenheiro civil, CREA nº 5061537629, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado e tendo encerrado seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar a V.Exa o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 03 de novembro de 2023.

**ADRIANO GINDRO
CREA 5061537629**

**ÍNDICE**

1.	<i>CAPÍTULO I – DESCRIÇÃO DO BEM E CARACTERÍSTICAS.....</i>	<i>03</i>
	<i>CARACTERÍSTICAS LOCAIS.....</i>	<i>03</i>
	<i>OBJETIVO.....</i>	<i>03</i>
	<i>VISTORIA.....</i>	<i>04</i>
	<i>DATA DA VISTORIA.....</i>	<i>04</i>
	<i>IDENTIFICAÇÃO ZONA/SETOR/QUADRA/LOTE.....</i>	<i>04</i>
	<i>CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS.....</i>	<i>06</i>
	<i>FOTOS DO IMÓVEL OBJETO E SEMELHANTE.....</i>	<i>07</i>
	<i>DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....</i>	<i>13</i>
2.	<i>CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO.....</i>	<i>13</i>
3.	<i>CAPÍTULO III – CONCLUSÃO.....</i>	<i>15</i>
4.	<i>CAPÍTULO IV – ENCERRAMENTO.....</i>	<i>16</i>
5.	<i>ANEXO I.....</i>	<i>17</i>



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPÍTULO I – DESCRIÇÃO DO BEM E CARACTERÍSTICAS

CARACTERÍSTICAS LOCAIS:

A unidade objeto da presente avaliação situa-se a Rua Arquiteto Francisco Beck, 403, uma via secundária de circulação do Bairro Vila Domitila na Zona Leste.

Trata-se de uma região mista com diversas residências horizontais e verticais (padrão médio, simples e econômico) e diversos comércios em sua maioria para âmbito local, posto de saúde, escolas entre outros.

É servido de uma boa infraestrutura urbana usual: ruas asfaltadas, rede de água encanada e coletora de esgoto, coleta de lixo, luz elétrica domiciliar com iluminação pública, rede telefônica com internet, TV ou a Cabo e por receptores via satélite.

Os transportes coletivos são efetivos e com linhas regulares, que passam próximo ao imóvel.

De acordo com as características do imóvel e localização, ele se enquadra no Grupo II (Zona de uso residencial ou comercial e ocupação vertical), conforme Normas do IBAPE – SP.

OBJETIVO

O objetivo deste laudo é a avaliação da unidade objeto com intuito de obter o valor de mercado imobiliário, conforme as normas pertinentes.



Quadra	
Código Setor:	110
Código Quadra:	435
Tipo Quadra:	FISCAL
Setor	
Código Setor:	110
Lote	
Setor:	110
Quadra:	435
Lote:	0034
Dígito SQL:	1
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	031470
Nome logradouro:	R ARQ FRANCISCO BECK
Número porta:	403
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	163
Área construída (m2):	97
Código do contribuinte:	110.435.0034-1

Imagens do sistema geosampa da Prefeitura



3. Classificação do Imóvel e características

O imóvel é constituído por uma construção (térrea) do tipo convencional em alvenaria, telhado com estrutura em madeira e telhado em fibrocimento. A construção possui um acabamento simples, com pintura sobre emboço, pisos cerâmicos de qualidade simples, esquadrias de ferro, alumínio e madeira, quintal e garagem descoberta.

O imóvel possui uma área construída de aproximadamente de 107,00m². A área é diferente do cadastro pois o proprietário não regularizou os documentos. Esta área foi dividida para a moradia de duas famílias.

A primeira divisão possui, um quarto, uma sala, uma cozinha, uma lavanderia e um banheiro.

A segunda divisão possui, um quarto, uma sala, uma cozinha, uma lavanderia e um banheiro.

A classificação da tipologia construtiva do imóvel, de acordo com norma Ibape, foi a Classe 1 (residencial), Grupo 2. (casa) – Padrão 2.3 – Padrão Econômico

Conforme quadro abaixo:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221



Fotos do imóvel objeto e semelhante



Foto nº 01 - Imagem da entrada do Imóvel



Foto nº 02 - Imagem da via de acesso



Foto nº 03 - Imagem cozinha divisão 2



Foto nº 04 - Imagem quarto divisão 2



Foto nº 05 - Imagem lavanderia e banheiro divisão 2



Foto nº 06 – Imagem sala divisão 2



Foto nº 07 - Imagem lavanderia divisão 1



Foto nº 08 - Imagem cozinha divisão 1



Foto nº 09 - Imagem da sala divisão 1.



Foto nº 10 - Imagem quarto divisão 1



Foto nº 11 - Imagem banheiro divisão 1.



Foto nº 12 - Imagem da fachada do imóvel e garagem.



4. Dados do imóvel avaliando

O referido imóvel encontra-se inscrito na matrícula nº9568 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e identificado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o cadastro imobiliário nº 110.435.0034-1.

Conforme descrição da matrícula, o imóvel possui uma área de terreno de 163,00 m² e área construída de 97,00 m².

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR- 14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011” e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

- a- Fator Oferta:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).



- b- Fator Localização:** Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência deles.
- c- Padrão Construtivo das Benfeitorias:** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.
- d- Idade das Benfeitorias:** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

O índice de depreciação das edificações pode ser calculado pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos, padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

No caso do objeto avaliado, foi classificado com a ref. E, conforme quadro abaixo

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

1. COLETA DE INFORMAÇÕES

Para cálculo do valor real do imóvel, foi realizada a coleta de amostras de imóveis junto a empresas da região que atuam no segmento de venda imobiliária, com intuito de balizar os cálculos e fundamentá-los conforme norma.

A coleta destas amostras foi realizada entre os dias 20 e 30 de outubro do corrente ano.



2. VALOR DO IMÓVEL

	<i>Coeficientes</i>
Interseção	171333,3333
Quartos	-66000
Banheiros	165333,3333
Vaga de c	83333,33333

Fórmula - $Vi = ((\text{Coef. Inst} + \text{Coef. Quartos} \times \text{Quartos} + \text{Coef. Banh.} \times \text{Banh.} + \text{Coef. Vagas} \times \text{Vagas}) \times \text{Fator de mercado}) \times \text{Coef. depreciação}$

$$Vi = 362.666,67$$

Considerando o valor das ofertas devidamente homogêneas, com base nas informações captadas, comparativos de cada edificação e aplicando-se os fatores descritos nos itens retro, o valor do imóvel é de R\$ 362.666,67 (Trezentos e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

Ajustando o Valor Básico Unitário, temos o valor do Imóvel objeto da presente Ação de R\$ 362.700,00 (Trezentos e sessenta e dois mil, setecentos reais).

CAPÍTULO III - CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de R\$ 362.700,00 (Trezentos e sessenta e dois mil, setecentos reais).

Valor de Mercado = R\$ 362.700,00 (Trezentos e sessenta e dois mil, setecentos reais).



CAPÍTULO IV - ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o presente Laudo, que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas de um só lado, contendo 1 (um) anexo (pesquisa de imóveis e suas localizações), incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 03 de novembro de 2023.

Eng. Adriano Gindro

Perito Judicial



ANEXO I – PESQUISA DE IMÓVEIS E SUAS LOCALIZAÇÕES, MÉDIA SANEADA E FUNDAMENTAÇÃO.



Destaque

Vila Domitila, São Paulo
Rua Oito de Janeiro



02 CASAS NO MESMO TERRENO COM 02 DORMITÓRIO E DEMAIS
DEPENDÊNCIAS, GARAGEM P/02 CARROS, TERRENO 8X23 - 184ms2 - COM...

🏠 85 m² 🚗 2 🚿 1 🚗 1

R\$ 380.001

Telefone

Mensagem



Vila Domitila, São Paulo



Excelente casa térrea na Vila Domitila, próximo a Avenida São Miguel, com 02
quartos, sala, banheiro social, cozinha com planejados, nos fundos edícula co...

🏠 95 m² 🚗 3 🚿 2 🚗 2

R\$ 520.000

Telefone

Mensagem



Vila Domitila, São Paulo
Rua Honório



Excelente Casa Térrea com 3 dormitórios e 2 vagas de garagem à venda, são
160 m² área total. Ótima localização na Vila Domitila, travessa da Rua São...

🏠 120 m² 🚗 3 🚿 1 🚗 2

R\$ 330.000

💰 Preço abaixo do mercado

Telefone

Mensagem



Vila Domitila, São Paulo
Rua Manuel da Silva



CASA TÉRREA, VILA DOMITILIA, 3 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, QUINTAL
COM LAVANDERIA, UM PEQUENO ESCRITÓRIO, 2 BANHEIROS, 1 VAGA DE...

🏠 80 m² 🚗 3 🚿 2 🚗 1

R\$ 380.000

Telefone

Mensagem



Vila Domitila, São Paulo
Rua Jovelina



Ótima casa térrea com corredor lateral 2 Dormitórios Sala, cozinha, Dispensa,
banheiro Lavanderia, 3 vaga coberta Próximo a Avenida São Miguel...

🏠 100 m² 🚗 2 🚿 1 🚗 3

R\$ 430.000

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 1

Telefone

Mensagem



Vila Domitila, São Paulo
Rua Antônio Ferreira Guedes

Casas terrea, 2 casas no mesmo terreno, 3 dormitórios, 2 banheiros, quintal grande, corredor lateral, jardim na frente com flores e pomar. -

92 m² 3 2

R\$ 370.000

Telefone Mensagem

3 – Resultados e Gráfico de dispersão:

Preços Observados	Valores Estimados
R\$ 430.000	R\$ 454.667
R\$ 370.000	R\$ 387.333
R\$ 380.000	R\$ 404.667
R\$ 520.000	R\$ 470.667
R\$ 330.000	R\$ 305.333
R\$ 380.000	R\$ 387.333





4 – Grau de fundamentação:

Enquadramento do Laudo no Grau de Fundamentação					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma (quando não executada vistoria)	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado,	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (soma das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I