



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.**

**PROCESSO Nº 1021679-02.2018.8.26.0554**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, em face de **ROSA MARIA SILVA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

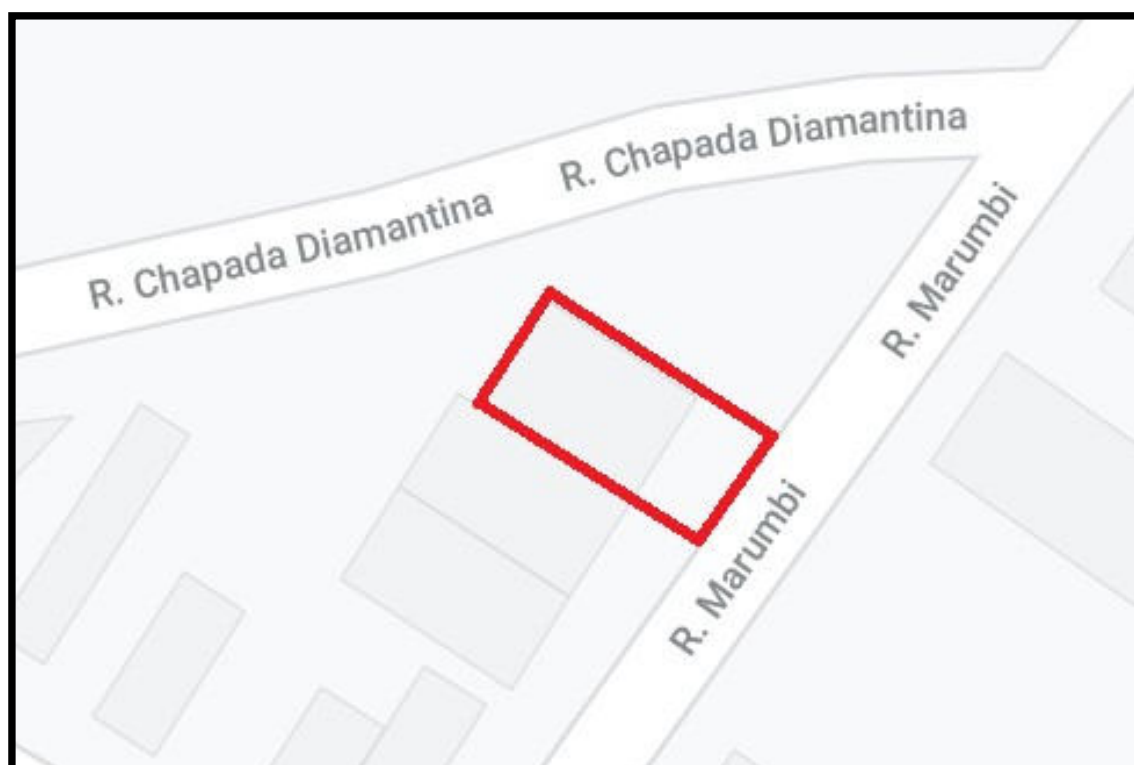
Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão na fl. 105 dos autos.

**Avaliação do imóvel situado na Rua Marumbi, nº 388, Jardim do Mirante, Santo André – SP Matriculado sob nº 140.309 do 1º C.R.I. de Santo André.**

## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Marumbi, nº 388, Jardim do Mirante, Santo André, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:





## FOTO AÉREA DO LOCAL



### 2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO


As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



### 2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel é composto da Matrícula 140.309 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.



#### Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA: **140.309**

FICHA: **1**

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ, CNS 11.100-5**

Santo André, 28 de julho de 2.015

**Imóvel:-** Um terreno constituído pelo lote nº. 11 da quadra nº. 35, do loteamento denominado Jardim do Mirante, medindo 6,50m de frente para a Rua Marumbi (antiga Rua B); do lado direito mede 12,00m, confrontando com o lote nº. 12; pelo lado esquerdo mede 12,00m, confrontando com o lote nº. 10, e nos fundos mede 6,50m, confrontando com o lote nº. 13, encerrando a área de 78,00m².

**Proprietária:-** CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA., com sede na Rua Henrique Monteiro, nº. 90, 5º andar, conjunto 51, sala 02, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.649.034/0001-04.

**Registros anteriores:-** Registros nºs. 02 (de 27 de Dezembro de 1.989), 10 (de 12 de Abril de 2.007) e 12 (de 29 de Maio de 2.007) na Matrícula nº. 62.390 – Averbação nº. 300.

*[Assinatura]*  
Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado


---


**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP**  
**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, Santo André, data abaixo indicada.

*[Assinatura]*  
HUMBERTO SANTINI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.

Certidão expedida em 28/07/2015.  
Para leitura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCCJSP XIV, 12, 1º)  
Código de controle de certidão: 



Pag. 001/001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 18:43, sob o número 10216790220188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021679-02.2018.8.26.0554 e código 4838956.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2022 às 11:08, sob o número WSNE22700437880. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021679-02.2018.8.26.0554 e código C8A9404.





<b>PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ</b>
<b>DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS</b>
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>
<b>CERTIDÃO Nº 3705319</b>
<b>SELO DE AUTENTICAÇÃO: 16100000111Coe58021910</b>

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 23.200.011, DE PROPRIEDADE DE CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA E PEREIRA LTDA, CONSTITUÍDO PELO LOTE 11 DA QUADRA 35 LOTEAMENTO JD DO MIRANTE SITUADO A RUA MARUMBI, 388 SANTO ANDRÉ 09122-010 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2022.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	78,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	4.648,11	22.080,83
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	4.648,11	22.080,83

FMP EM 2022 = R\$ 4,7505

SANTO ANDRÉ, 11 DE FEVEREIRO DE 2022

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 19:57:49



### 3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 01 de fevereiro de 2022, às 09:00 horas, à Rua Marumbi, nº 388, Jardim do Mirante, Santo André, ocasião que vistoriou o imóvel tendo sido acompanhado pela senhora Isabela Amorim, moradora da residência.

Quando da vistoria, foi constatado que sobre o terreno foi edificado casa de uso residencial, sendo que a construção não está averbada na matrícula, tampouco, nos lançamentos da Prefeitura Municipal d Santo André.

O imóvel é constituído 03 (três) dormitórios sendo um suíte, sala de jantar, sala de estar, bar, cozinha, lavabo, banheiros, área gourmet, área de churrasqueira e garagem.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Regular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível da via	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco
<b>SITUAÇÃO:</b> Meio de Quadra		<b>TOPOGRAFIA:</b> Plano
<b>PERÍMETRO</b>		<b>MEDIDAS</b>
Frente		6,50 m
Fundos		6,50 m
Lateral Direita		12,00 m
Lateral Esquerda		12,00 m
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>78,00 m<sup>2</sup></b>



### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

As edificações, sobre o terreno, possuem as seguintes características:

#### CASA

<b>USO/CLASSE:</b> Residencial	<b>TIPO/GRUPO:</b> Casa Residencial
<b>IDADE:</b> 10 anos	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> Simples
<b>Nº DE PAVIMENTOS:</b> 04	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b> Necessitando de Reparos Simples
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:</b> 220,00 m <sup>2</sup>	

\* Idade de acordo com a vida útil

### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

## FOTO 02



**VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**



### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**



**FOTO 05**



**VISTA DA GARAGEM.**

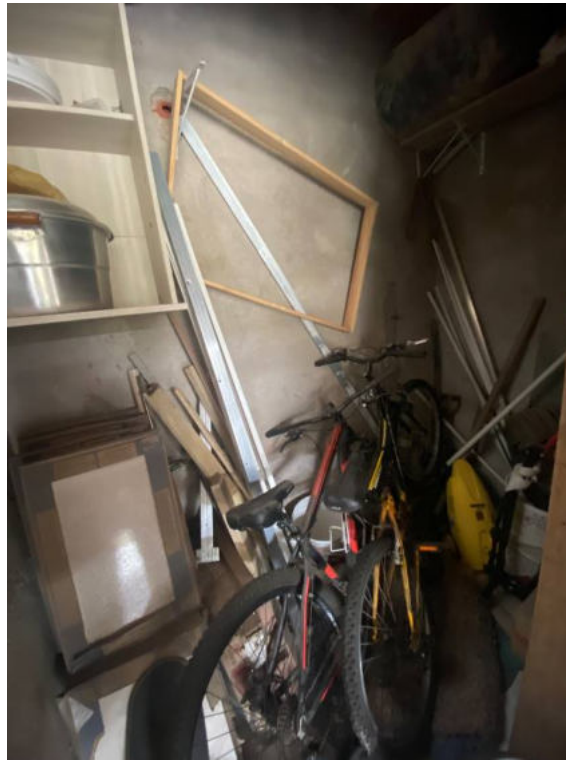
**FOTO 06**



**VISTA DA CHURRASQUEIRA.**



## FOTO 07



**VISTA DO BANHEIRO.**

## FOTO 08



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PRIMEIRO PAVIMENTO.**



## FOTO 09



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**

## FOTO 10



**VISTA DO LAVABO.**



## FOTO 11



**VISTA DA COZINHA.**

## FOTO 12



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**



**FOTO 13**



**VISTA DA VARANDA.**

**FOTO 14**



**VISTA DO BAR.**

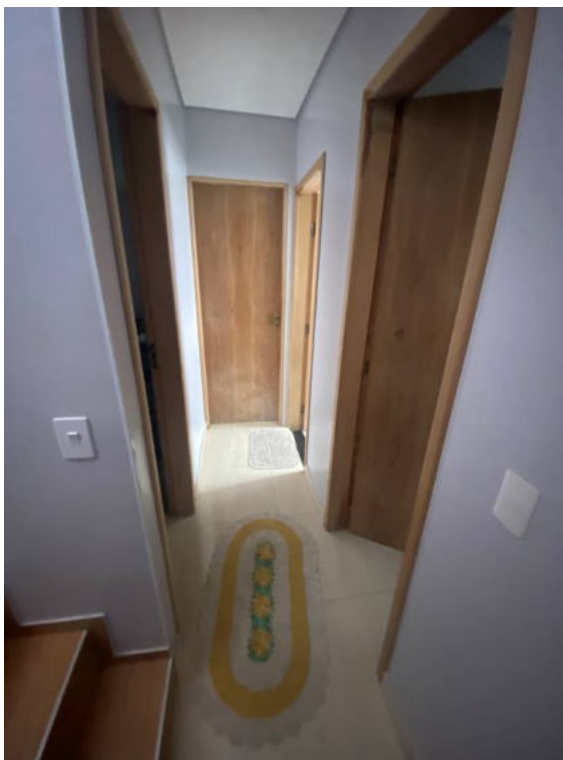


### FOTO 15



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO.**

### FOTO 16



**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.**



## FOTO 17



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

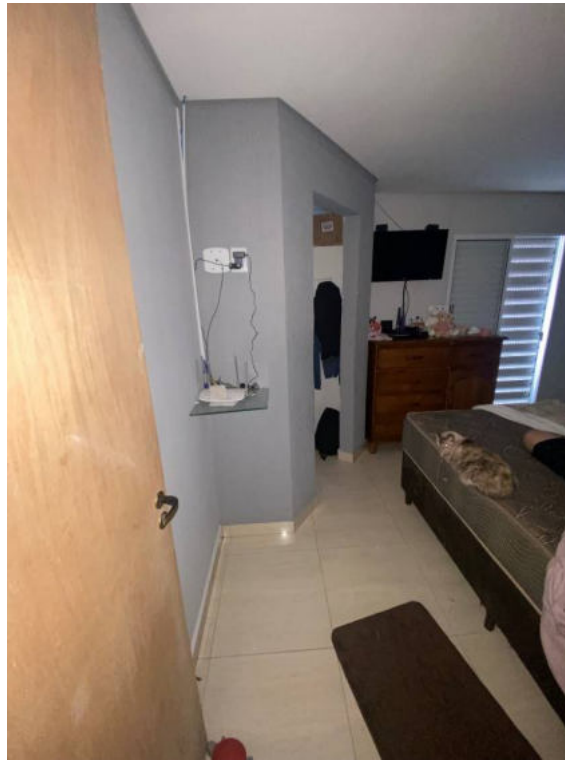
## FOTO 18



**VISTA DO BANHEIRO.**

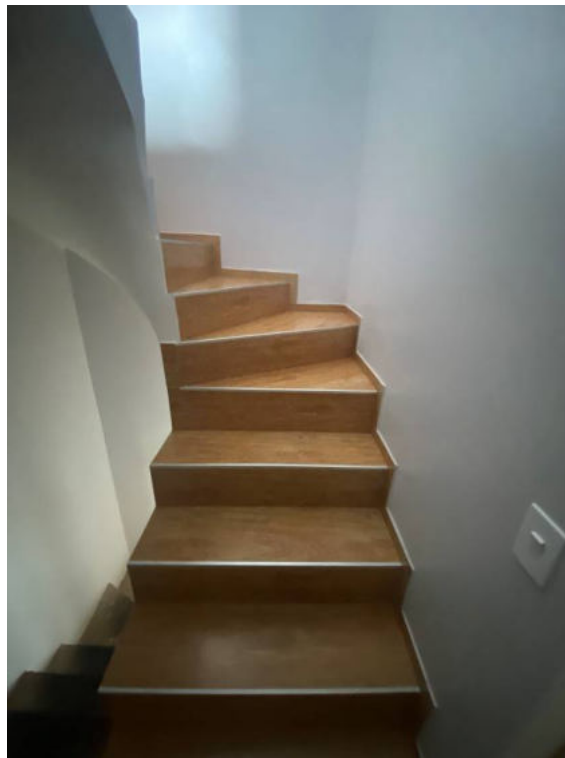


## FOTO 19



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

## FOTO 20



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO TERCEIRO PAVIMENTO.**



## FOTO 21



**VISTA DA ÁREA GOURMET.**

## FOTO 22



**OUTRA VISTA DA ÁREA GOURMET.**



## 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )	Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>						C <sub>a</sub>		
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>										P <sub>ma</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)				
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)				



ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>				P <sub>ma</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Galpões



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{1-(P_{max}/PE)\} \cdot (P_{max}/PE)^p],$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$ ;

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})\} \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p],$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

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

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

<b>Zona</b>	<b>Valorização</b>	<b>Fator</b>
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:



Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno .....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.



j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



## 4.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

\*

### Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 – LUXO	7,894	8,683	9,551			
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	



## **B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



### Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (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
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
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 estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) 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; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.



I <sub>o</sub> /I <sub>r</sub> *100%	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,517	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	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	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	0,251	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	0,248	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	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	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	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



### 4.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



## 5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 5.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 1.279,37/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.279,37/m<sup>2</sup> (hum mil, duzentos e setenta e nove reais e trinta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2022  
SETOR : 23 QUADRA : 172 ÍNDICE DO LOCAL : 367,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angra dos Reis NÚMERO : SN  
COMP.: Ref.: TE002 BAIRRO : Jardim dos Mirantes CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 80,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : em aclave até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Direto com o Proprietário  
CONTATO : TELEFONE : (11)-958348093  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.462,50
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.414,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9672
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,09 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2022

SETOR : 23

QUADRA : 172

ÍNDICE DO LOCAL : 367,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angra dos Reis

NÚMERO : SN

COMP.: Ref: TE00009

BAIRRO : Jardim dos Mirantes

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 80,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Fabine Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-27744222

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.687,50
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.543,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9146
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,09 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2022  
SETOR : 23 QUADRA : 200 ÍNDICE DO LOCAL : 367,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angra dos Reis NÚMERO : SN  
COMP.: Ref.: 18324 BAIRRO : Jardim dos Mirantes CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 117,30 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,55  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 133.722,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Pantera Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-49974499  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1,026,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1,067,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0400
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	-0,01 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2022  
SETOR : 23 QUADRA : 200 ÍNDICE DO LOCAL : 367,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Chapada da Diamantina NÚMERO : SN  
COMP.: Ref: TEC03 BAIRRO : Jardim dos Mirantes CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 76,41 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,76  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Direto com o proprietário  
CONTATO : TELEFONE : (11)-945616769  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1,177,86
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1,067,43
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9063
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,09 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2022

SETOR : 23

QUADRA : 172

ÍNDICE DO LOCAL : 367,88

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marumbi

NÚMERO : SN

COMP.: Ref.: TE001

BAIRRO : Jardim dos Mirantes

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 112,50 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,07

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclave até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Direto com o Proprietário

CONTATO :

TELEFONE : (11)-968375899

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,280,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,320,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0318
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	-0,02 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2022  
SETOR : 23 QUADRA : 200 ÍNDICE DO LOCAL : 367,88 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marumbi NÚMERO : SN  
COMP.: Ref.: TE004 BAIRRO : Jardim dos Mirantes CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 92,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 13,14  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : em aclave até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Direto com o Proprietário  
CONTATO : TELEFONE : (11)-967879925  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.271,74
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.263,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9932
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,06 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,05	



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SANTO ANDRÉ - JARDIM DOS MIRANTES - RUA MARUMBI

DATA: 10/02/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Matrícula 140.039 1º CRI de Santo André  
Classificação Fiscal 23.200.011

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	367,88
<input type="checkbox"/> Testada	6,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Angra dos Reis ,SN	1.462,50	1.414,59	0,9672	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Angra dos Reis ,SN	1.687,50	1.543,40	0,9146	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Angra dos Reis ,SN	1.026,00	1.067,04	1,0400	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Chapada da Diamantina ,SN	1.177,86	1.067,43	0,9063	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Marumbi ,SN	1.280,00	1.320,68	1,0318	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Marumbi ,SN	1.271,74	1.263,05	0,9932	1,0008



GeoAvaliarPro®

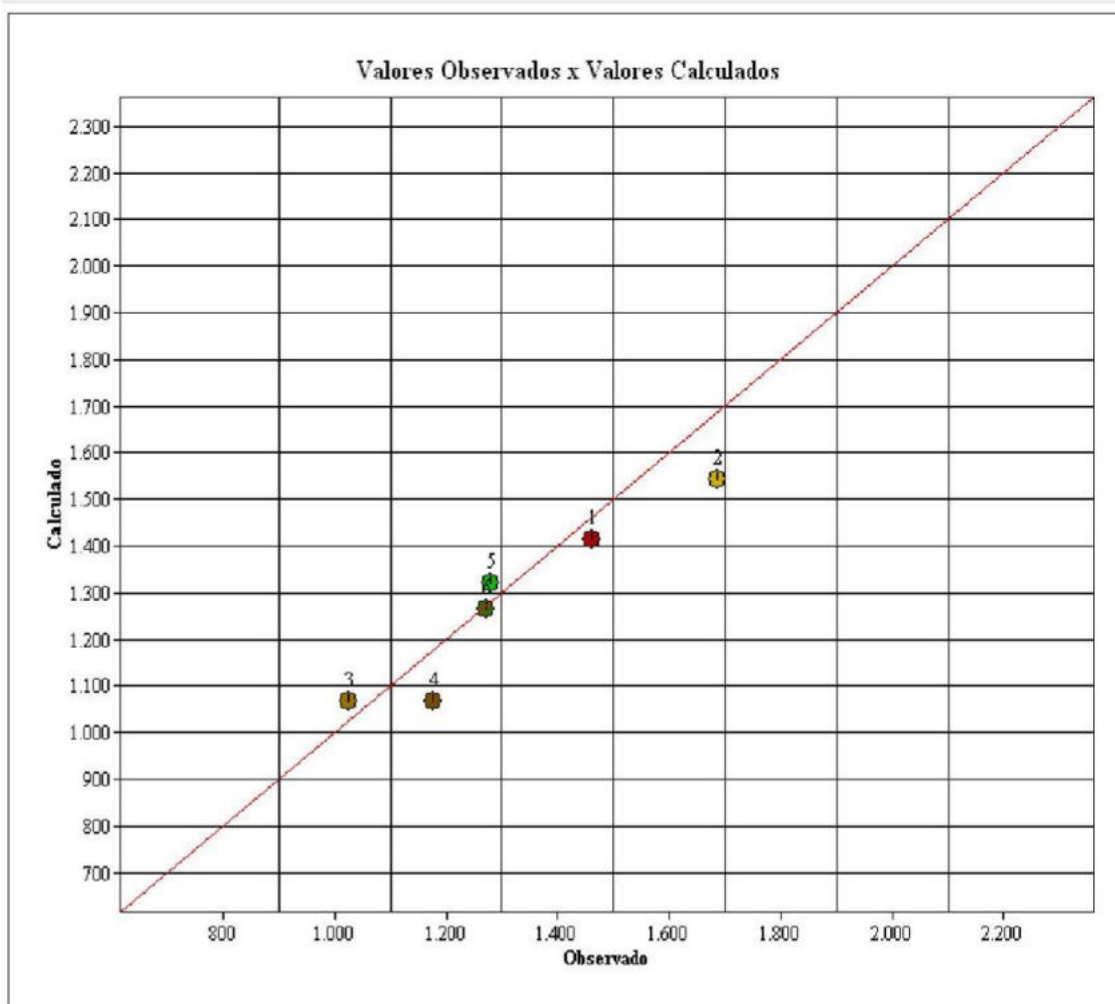
### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.462,50	1.414,59
2	1.687,50	1.543,40
3	1.026,00	1.067,04
4	1.177,86	1.067,43
5	1.280,00	1.320,68
6	1.271,74	1.263,05



GeoAvaliarPro®

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno **Local:** Rua Marumbi 388 Jardim dos Mirantes SANTO ANDRE - SP **Data:** 10/02/2022  
**Cliente:** Engenheiro Evandro Henrique  
**Área m²:** 78,00 **Modalidade:** Venda



### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários:** 1.317,60  
**Desvio Padrão:** 230,61  
**- 30%:** 922,32  
**+ 30%:** 1.712,88

**Coefficiente de Variação:** 17,5000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários:** 1.279,37  
**Desvio Padrão:** 189,72  
**- 30%:** 895,56  
**+ 30%:** 1.663,18

**Coefficiente de Variação:** 14,8300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 1.279,37  
**TESTADA:** 0,0000  
**FRENTES MÚLTIPAS:** 0,0000

**PROFUNDIDADE:** 0,0000  
**FATOR ÁREA:** -0,1000

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALO MÍNIMO:** 1.165,05  
**INTERVALO MÁXIMO:** 1.393,69

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO:** 1.025,26  
**INTERVALO MÁXIMO:** 1.303,16

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III



## 5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 78,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.279,37/m<sup>2</sup>;

Fp = 6,50 m;

Pe = 12,00 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:



Fator Testada: 1,000;

Fator de Profundidade: 1,000;

Fator de Área: 1,000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,000.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.279,37/m^2 \times 78,00 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00-1) + (1,00-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 99.790,86}$$

**(Noventa e nove mil, setecentos e noventa reais e oitenta e seis centavos)**



## 5.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 5.3.1 CASA

Considerando-se que a construção da casa se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.759,98/m^2 = R\$ 2.634,69/m^2$ ;

Área Construída: 220,00 m<sup>2</sup>;

Idade: 10 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$ ;

onde:



VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 220,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 2.634,69/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 10 anos;

le = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,7521.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.634,69/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7521 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 464.699,11}}$$

(Quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e nove reais e onze centavos)



#### 5.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 99.790,86 + R\$ 464.699,11$$

$$VI = R\$ 564.489,975$$

Ou, em números redondos:

**VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL = R\$ 565.000,00**

*(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais).*

**Data base: FEVEREIRO DE 2022.**

**VALOR DE 50,00% DO IMÓVEL = R\$ 282.500,00**

*(Duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais).*

**Data base: FEVEREIRO DE 2022.**



## 6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 105, **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, em face de **ROSA MARIA SILVA**, o valor do imóvel é:

VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 565.000,00**

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Data base: fevereiro de 2022.

VALOR DE 50,000% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 282.500,00**

(Duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)

Data base: fevereiro de 2022.





## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 51 (cinquenta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Santo André, 17 de fevereiro de 2.022.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.**

**PROCESSO Nº 1021679-02.2018.8.26.0554**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, em face de **ROSA MARIA SILVA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência, o presente

# **ESCLARECIMENTO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário protocolou Laudo Pericial de fls. 127/177, apurando o justo e real valor de mercado do imóvel localizado na Rua Marumbi, nº 388, Jardim do Mirante, Santo André – SP. Matriculado sob nº 140.309 do 1º C.R.I de Santo André.

A Requerente apresentou impugnação ao Laudo Pericial às fls. 191/194, alegando em síntese, que concorda com o valor apurado pelo signatário quanto ao terreno do imóvel avaliando, contudo, o metro quadrado das benfeitorias no importe de R\$ 2.634,69 está incorreto, devendo ser aplicado o valor de R\$ 1.621,45 de acordo com a tabela Sinduscon e, ainda, o fator de depreciação do estado de conservação.

O imóvel avaliando está com valor excessivo, o que prejudica a Requerente na recuperação de seu crédito, sendo que não foi considerado a localização do imóvel, haja vista que o loteamento é uma área de interesse social e próxima da Comunidade Maracanã e Comunidade Morro do Kibon.

A Requerida apresentou manifestação à fl. 195, concordando, expressamente, com o Laudo Pericial.

Veio, então, o respeitável despacho deste MM. Juízo, à fl. 201 dos autos, para o esclarecimento quanto ao laudo.



## 2 – PETIÇÃO DA REQUERENTE

Na petição de fls. 191/194 a Requerente, em linhas gerais afirmou que:

- A Requerente concorda com o valor atribuído ao terreno do imóvel avaliando, entretanto, no que tange ao valor apurado para as edificações sobre o terreno, o valor do metro quadrado está incorreto, vez que o Sinduscon divide as construções unifamiliares em três padrões: baixo, normal e alto, sendo aplicado pelo signatário valor superior ao padrão alto, o que é um absurdo.

- O padrão construtivo alto de um imóvel residencial deve conter materiais de primeira linha e de acordo com a exposição fotográfica contida no Laudo Pericial, indica o acabamento e classificação de imóvel padrão simples.

- Neste contexto, a classificação para o imóvel avaliando é de benfeitorias de residência unifamiliar padrão baixo, cujo o metro quadrado atribuído pelo Sinduscon é de R\$ 1.621,45, multiplicando-se pela área construída de 220 m<sup>2</sup>, o valor das benfeitorias é de R\$ 356.719,00 (trezentos e cinquenta e seis mil, setecentos e dezenove reais), devendo ser aplicado, ainda, o fator de depreciação pela data da construção.

- Ademais, o loteamento é uma área de interesse social, com nível econômico de construções simples, próximo a Comunidade Maracanã e Comunidade Morro da Kibon, por isso, incabível e inaplicável o valor mercadológico atribuído ao imóvel.

- A equivocada e excessiva avaliação prejudica a Requerente na recuperação de seu crédito, vez que eventuais arrematantes optarão por áreas mais nobres, com valor de imóveis mais baixos ao atribuído no Laudo Pericial.

- Diante dos fatos, que a avaliação imobiliária seja revista pelo perito, atribuindo ao bem imóvel valor compatível com a realidade do mercado e da região.



### 3 – ESCLARECIMENTOS

O laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

No trabalho de avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento de Fatores, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, cuja coleta dos dados de mercado foi obtida por pesquisa de ofertas de imóveis, sendo que os elementos comparativos, dimensões, características, localidade, padrão construtivo, estado de conservação, fonte anunciante estão descritas às fls. 162/167 dos autos e não foram impugnados especificadamente os imóveis paradigmas pela Requerente.

Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos, aplicando-se os fatores normativos, tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada resultou no valor de R\$ 1.279,37 (um mil, duzentos e setenta e nove reais e trinta e sete centavos) para o metro quadrado do imóvel avaliando, de acordo com as disposições contidas na Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR ABNT 14.653, bem como na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP.

Cumprе salientar que a Requerente, expressamente, concordou com o valor apurado para o metro quadrado do terreno, sendo que as amostras dos elementos comparativos possuem similares dimensões, características, localidade, padrão construtivo, estado de conservação, bem como a memória de cálculo apresentada pelo signatário aplicou o fator localização, por isso, desarrazoada a tese da Requerente quanto à redução do valor do imóvel em razão da localidade.



Quanto às benfeitorias do imóvel avaliando, o signatário observou e aplicou as diretrizes contidas nas normas legais e técnicas de avaliação, notadamente, nas disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR ABNT 14.653 e nos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP.

Para apurar o valor da edificação o signatário apresentou a classe, tipologia, padrão construtivo, estado de conservação e idade do imóvel objeto da lide, sendo aplicado na memória de cálculo o valor do Custo Unitário Básico – CUB, emitido pelo Sinduscon-SP, bem como o critério Ross/Heidecke.

Ressalte-se que o valor unitário da edificação em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) é elaborado mensalmente pelo Sinduscon-SP, que divulga o índice oficial que reflete a variação do custo da obra (CUB). O valor unitário da benfeitoria é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação (Foc), a fim de aplicar o fator de depreciação.

Neste contexto, a memória de cálculo apresentado pelo signatário corresponde a casa residencial, padrão construtivo simples, necessitando de reparos simples, com valor unitário de R\$ 2.634,69. Ademais, ao contrário do afirmado, para casa residencial, padrão construtivo superior, necessitando de reparos simples, o valor unitário da edificação seria de R\$ 4.674,50, assim, as alegações da Requerente não merecem prosperar.

Destarte, a memória de cálculo apresentada pelo signatário está correta, haja vista que foram observadas e aplicadas as diretrizes das normas técnicas e legais para apurar o valor dos imóveis avaliandos.

Por fim, em razão dos parâmetros observados e aplicados pelo perito no laudo pericial, ratifica-se o valor mercadológico do imóvel situado na Rua Marumbi, nº 388, Jardim do Mirante, Santo André – SP. Matriculado sob nº 140.309 do 1º C.R.I de Santo André.



## 4 – CONCLUSÃO

Diante do apresentado, o Perito ratifica o laudo apresentado às fls. 127/174, esclarecendo os tópicos contestados nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, em face de **ROSA MARIA SILVA**, o valor do imóvel é:

VALOR DE 100,000% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 565.000,00**

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Data base: fevereiro de 2022.

VALOR DE 50,000% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 282.500,00**

(Duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)

Data base: fevereiro de 2022.





## 5 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 07 (sete) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Santo André, 08 de julho de 2022.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**