

**EXMO. (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARULHOS, COMARCA DE GUARULHOS - SP****Processo:** 0028944-24.2020.8.26.0224**Classe - Assunto:** Cumprimento de Sentença - Alienação Judicial**Exequente:** WILSON FRANCISCO DE SOUZA**Executado:** LENITA RITA DOS SANTOS SOUZA**GILBERTO BARBOSA DA SILVA,**

Engenheiro Civil e Mecânico, inscrito no CREA/SP sob Nº 5062640174, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, em atendimento ao requerimento de Vossa Excelência, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO DE PERÍCIA DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 10 de Dezembro de 2020.

  
**GILBERTO BARBOSA DA SILVA**  
Engenheiro Civil e Mecânico  
Especialista em Grafoscopia  
CREA-SP: 5062640174  
IBAPE-SP: 1865

## Sumário

1)	PRELIMINARES .....	3
1.1	SOLICITANTE:.....	3
1.2	OBJETIVO:.....	3
1.3	FINALIDADE: .....	3
1.4	OBJETO: .....	3
1.5	INTRODUÇÃO: .....	3
2)	RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES .....	4
3)	VISTORIA (CONSTATAÇÕES).....	5
3.1	LOCALIZAÇÃO ( <a href="http://maps.google.com/">http://maps.google.com/</a> ) .....	5
3.2	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
3.3	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
3.4	ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	12
4)	AVALIAÇÃO .....	29
4.1	METODOLOGIA (VALOR VENAL) .....	29
4.2	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	31
4.3	VALOR DO TERRENO .....	32
4.4	VALOR DA EDIFICAÇÃO .....	33
4.5	VALOR DO IMÓVEL.....	35
5)	FUNDAMENTAÇÃO .....	36
6)	CONCLUSÃO .....	39
7)	REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICA.....	40
8)	ENCERRAMENTO .....	41

## **1) PRELIMINARES**

### **1.1 SOLICITANTE:**

O Exequente, o Sr. WILSON FRANCISCO DE SOUZA, CPF nº 042.145.778-33, conforme fls. 2.

### **1.2 OBJETIVO:**

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado para data atual com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando.

### **1.3 FINALIDADE:**

Judicial, na ação movida pelo Sr. WILSON FRANCISCO DE SOUZA contra a Sra. LENITA RITA DOS SANTOS SOUZA.

### **1.4 OBJETO:**

Casa residencial de padrão simples, situada na Rua Candiolina Matos de Santana, nº 343, Parque Continental, Guarulhos – SP, CEP 07085-043, com 125 m<sup>2</sup> de terreno e 158,30 m<sup>2</sup> de área construída.

### **1.5 INTRODUÇÃO:**

O imóvel consta pertencer à IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA, conforme Certidão de Contribuinte nº 081.32.33.0086.00.000.

Através do R. Despacho de fls. 34 dos Autos, o signatário foi nomeado para a realização da perícia avaliatória.

A Vistoria do imóvel avaliando e do seu entorno ocorreu no dia **07 de Dezembro de 2021**, a pesquisa dos imóveis para comparação direta dos dados de mercado ocorreu no dia **07 de Dezembro de 2021**.

## 2) RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo. O signatário não possui interesses vinculados à negociação do bem em apreço.

A parte Exequente não indicou Assistente Técnico de Engenharia e nem formulou Quesitos. A parte Executada não indicou Assistente Técnico de Engenharia e nem formulou Quesitos.

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais, bem como envoltórias de tombamento ou eventuais contaminações do solo por passivos ambientais, não foram considerados.

Cabe consignar que o imóvel em questão não possui Memorial Descritivo e nem Projetos (Arquitetônico, Estrutural, de Fundações, Elétrico, Hidráulico e de Impermeabilização), não possui Matrícula Individualizada, possui somente IPTU.

O perito foi autorizado a entrar no imóvel pela executada, portanto utilizou-se o Estudo de valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP Ano 2019 e a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019, para dar andamento à avaliação do mesmo.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação de titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou conferência das dimensões.

As análises e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados de pesquisas, diligências e levantamentos verdadeiros.

Este laudo foi elaborado com estreita observância aos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).



### 3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Parque Continental é um bairro da cidade de Guarulhos. O bairro é dividido em 5 bairros, ou glebas: Parque Continental I (incluindo o Jardim Renzo), Parque continental II (incluindo o Jardim Betel), Parque Continental III (incluindo o Jardim Cambará), Parque Continental IV (incluindo o Jardim Valéria e Itapoã) e Parque Continental V (incluindo o Jardim Adriana). O Bairro possui perfil residencial de classe média baixa à classe média. Suas Principais vias de acesso são a Avenida Pedro de Souza Lopes, Avenida Benjamin Harris Hunicutt, Estrada das três cruzeiras, Rua Gabriela Teixeira e Avenida Maria Gebin de Moraes.

Os lotes apresentam áreas variando de 125,00 m<sup>2</sup> a 500,00 m<sup>2</sup>, com predominância de 250,00 m<sup>2</sup>.

As construções variam de casa do padrão econômico ao padrão médio, algumas delas ocupando meio lote. Enquadram-se no Grupo I (*zonas de uso residencial*), 1ª Zona (*residencial horizontal*) das Normas IBAPE/SP-2011, que discrimina as seguintes características básicas:

Frente de Referência (m) Fr	Profundidades Mínima e Máxima (m) Pmi e Pma	Área de Referência dos lotes (m <sup>2</sup> )	Intervalo de áreas característico (m <sup>2</sup> )
5	15 - 30	125	100,00 a 400,00

Tabela 1: Características da região residencial horizontal de padrão médio (Grupo I, 1ª zona das Normas do IBAPE/SP)

Situa-se em Zona de Uso Diversificado 8 (ZUD8) das atuais posturas municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano, compreende a porção do território que faz limite com a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, composta por usos predominantemente residenciais, mas ainda com a presença de alguns terrenos vazios, permitindo-se baixo adensamento construtivo.

### 3.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é constituído por: um terreno retangular, com 5,0 m de frente, por 25,0 m, totalizando uma área de 125,0 m<sup>2</sup>, sobre o mesmo foram edificadas três casas assobradadas de padrão simples e um porão, totalizando 158,30 m<sup>2</sup> de área construída. O terreno tem vocação residencial.

VIA SACADO				AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				VIA SACADO				AUTENTICAÇÃO MECÂNICA				2ª VIA					
 <b>PREFEITURA DE GUARULHOS</b>												Inscrição Cadastrel		Riz. Cadast.		Parcela					
												081.32.33.0086.90.000		1		2014-001-00024222					
Inscrição Original / Área				C.R. Anulo				Proprietário													
				1412/0012				IMOBIL & CONSTR. PRAZCALA LTDA													
Comproprietário								Local do Imóvel				Número Oficial - Inscrição									
SARCA CONSTR. CONTINENTAL LTDA								RUA CAMILO PINA MATOS DE SAENZANA				301									
Tipo de Edificação				Utilização				Área Totalada				Complemento				Número Inscrição					
11.20 - Resid. Casadão				3-Banheiros				11,00								PQ CONTINENTAL VIL. 3					
Tér. Frontal		Tér. Lateral		Área Terreno		Área Construída		Área Útil		Lote		Quilômetro		CEP do Local		Elevação					
10,00		081,00		124,00		136,41		298		18		11		07887-010		2-Área Quilômetro					
												VALOR DO CALCULO R\$		1.801,97							
												DESC. IN. LRI 7072002 R\$		9,08							
												DESCONTO IBI 074510 R\$		6,88							
												VALOR DO IPTU R\$		1.801,97							
												VALOR PARCELA IBI R\$		81,88							
												VALOR OUTA ÚNICA R\$		1.801,97							
PRAZO PARA RECLAMAÇÃO ÀE D.								B-Normal													
VENCIMENTO DA 1ª PARCELA																					

IMAGEM 01: Inscrição de Cadastro do Imóvel.

➔ **Benfeitoria 01:**

Casa padrão simples, segundo subsolo com 21,20 m<sup>2</sup>.

**Situação:** Sem ventilação e com elétrica em desconformidade.

➔ **Benfeitoria 02:**

Casa padrão simples, primeiro subsolo com 55,50 m<sup>2</sup>.

**Situação:** Necessita da substituição da instalação elétrica.

➔ **Benfeitoria 03:**

Casa padrão rústico, pavimento térreo com 81,60 m<sup>2</sup>.

**Situação:** **Necessita de reforço estrutural urgente**, risco de queda da laje da garagem.

➔ **Benfeitoria 04:**

Casa padrão rústico, pavimento superior com 81,60 m<sup>2</sup>.

**Situação:** **Tem que ser demolida**, risco de desabamento da laje.



FOTO 01: Rua do imóvel.



FOTO 02: Placa da Rua do Imóvel.

O imóvel periciando considerado pelo presente trabalho integra-se por um imóvel destinado a atividade residencial, constituindo um terreno edificado, sob nº de inscrição cadastral municipal nº 081.32.33.0086.00.000.

A edificação possui quatro residências, um porão no segundo subsolo, uma casa acabada no primeiro subsolo, uma casa inacabada no térreo e uma casa inacabada com risco de desabamento da laje no pavimento superior, as duas primeiras casas de padrão simples, e as casas inacabadas no padrão rústico, todas com idade aparente de 15 (quinze) anos.

Faz-se oportuno, ainda tecer considerações à luz dos elementos aqui considerados quanto à classificação do padrão construtivo do imóvel periciando, face ao Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU, realizado pelo IBAPE-SP, regulamentado pela Portaria n.º 01/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17 de maio de 2002, consubstanciado pelo mesmo estudo publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, em janeiro de 2.002, atualizado em 2.019, permitindo balizar os laudos de avaliação de imóveis com parâmetros significativos na formação de valores de mercado frente às condições arquitetônicas e construtivas das diferentes categorias de imóveis atingidas pelo citado estudo;

Em razão do acima exposto, as benfeitorias edificadas integrantes do imóvel avaliando estão classificadas segundo seu padrão construtivo pelo Grupo adiante especificado:

**Casa – 2.4 – Padrão Simples**, consubstanciado pelas seguintes características arquitetônicas e construtivas:



**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

**2.4 PADRÃO SIMPLES**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Piso:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; e eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

IMAGEM 02: Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

**Casa – 2.1 – Padrão Rústico**, consubstanciado pelas seguintes características arquitetônicas e construtivas:



**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

**GRUPO 2 – CASA**

**2.1 PADRÃO RÚSTICO**

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- **Pisos:** cimentado ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** sem revestimentos internos ou externos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas e com encanamentos aparentes.
- **Instalações elétricas:** incompletas e com fiação exposta.
- **Esquadrias:** madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

IMAGEM 03: Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

### 3.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Constatou-se que o estado de conservação do imóvel avaliando é classificado pelo critério de ROSS-HEIDECKE como:

**Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor:**

o estado geral pode ser recuperado com a estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das Instalações Hidráulicas e Elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes (paredes e pisos inacabados no pavimento térreo). Substituição da Impermeabilização ou do telhado.

Referência "H" na metodologia de Ross-Heidecke, que deprecia o valor da construção em 75,20% em função do estado atual de conservação. A seguir fotos do imóvel:



FOTO 03: Fachada do imóvel.

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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

IMAGEM 04: Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

**Benfeitoria 01** – Porão, localizado no segundo subsolo, composto por 2 (dois) cômodos e um banheiro, tendo como única ventilação a porta de entrada, sendo necessário impermeabilizar as paredes, refazer a instalação elétrica conforme a Norma ABNT.



FOTO 04: Porão, Dormitório.

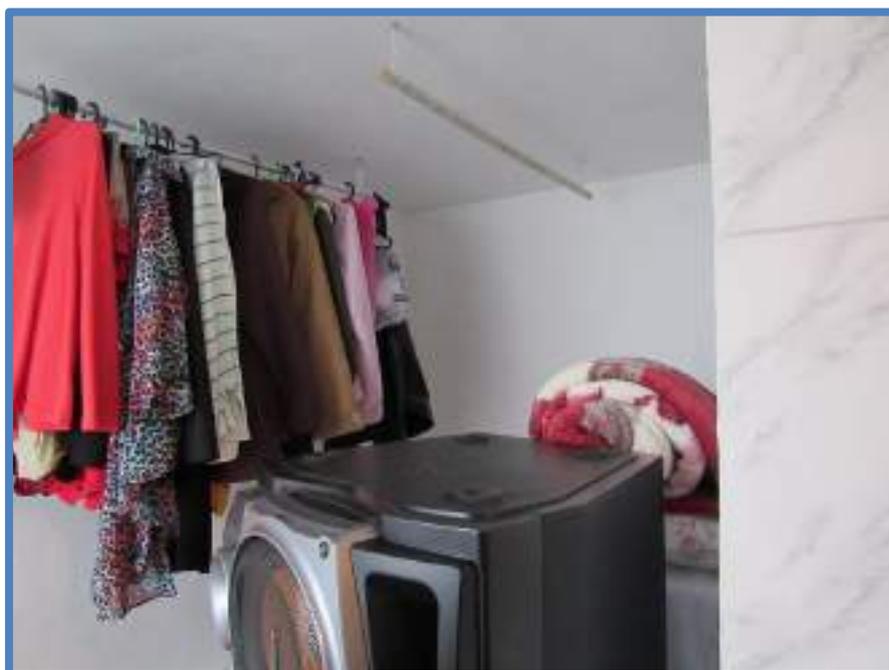


FOTO 05: Porão, Área de Serviço.

**Benfeitoria 02** – Casa de padrão simples, localizada no primeiro subsolo, composta por: uma sala, uma cozinha, um banheiro, uma área de serviço e dois dormitórios.



FOTO 06: Casa, Primeiro Subsolo, Sala de estar.



FOTO 07: Casa, Primeiro Subsolo, Cozinha.

**Benfeitoria 02** – Sendo necessário impermeabilizar as paredes, refazer a instalação elétrica conforme a Norma ABNT, refazer a instalação hidráulica conforme a Norma ABNT, reparar as trincas e fissuras, reparar as vergas das janelas.



FOTO 08: Casa, Primeiro Subsolo, Banheiro.

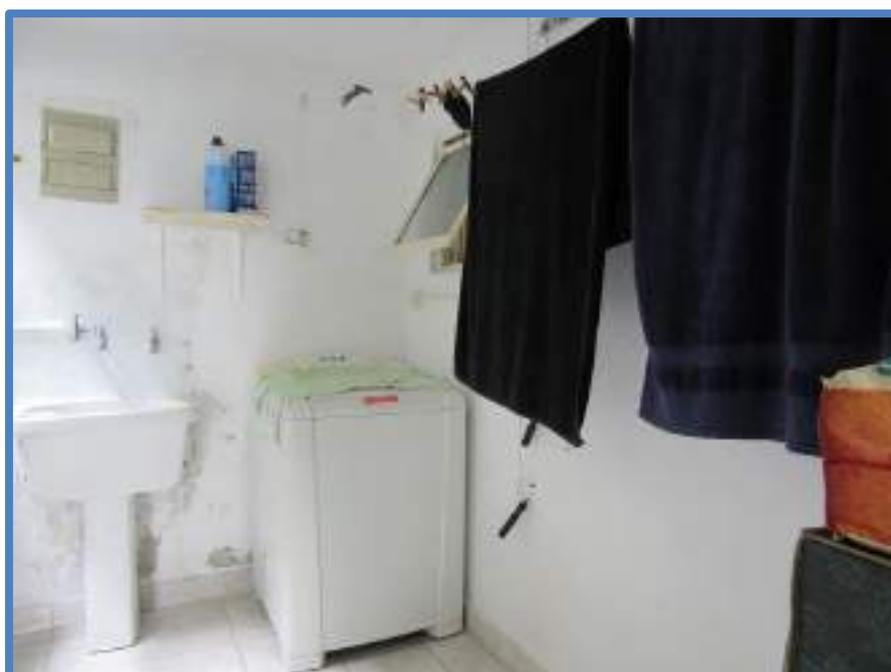


FOTO 09: Casa, Primeiro Subsolo, Área de Serviço.

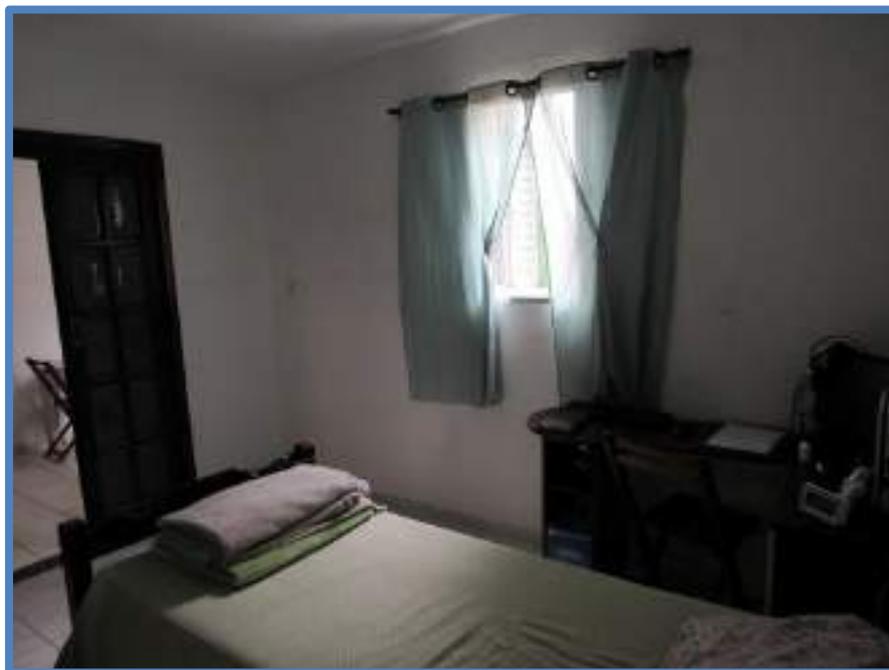


FOTO 10: Casa, Primeiro Subsolo, Dormitório 01.

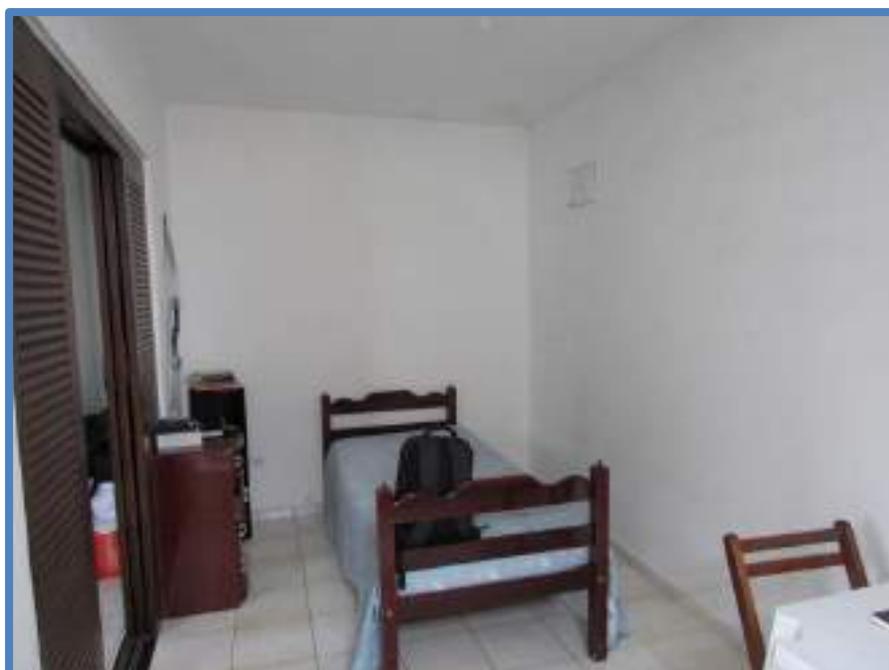


FOTO 11: Casa, Primeiro Subsolo, Dormitório 02.

**Benfeitoria 03** – Casa de padrão simples, inacabada, localizada no térreo, composta por: uma sala, uma cozinha, um banheiro, uma área de serviço, dois dormitórios e garagem.



FOTO 12: Casa, Térreo, Inacabada.



FOTO 13: Casa, Térreo, Inacabada.

**Benfeitoria 04** – Casa de padrão simples, inacabada, **com risco de desabamento da laje**, localizada no pavimento superior, composta por: uma sala, uma cozinha, um banheiro, uma área de serviço e dois dormitórios. Esta benfeitoria não se contabilizou na avaliação, pois tem que ser demolida.



FOTO 14: Casa, Pavimento Superior, Inacabada.



FOTO 15: Casa, Pavimento Superior, Inacabada.

**Elétrica:** Em desconformidade com a Norma ABNT 5410/2004 e com a Lei Federal nº 11.337 de 2006.

A NBR 5410 de 2004 (revisão atual) é a Norma de *Instalações elétricas de baixa tensão*.

→ **Item 5.1.3.2.2:** A Norma ABNT NBR5410/2004, é clara na obrigatoriedade da instalação do dispositivo diferencial-residual (DR).

Constatou-se, que no imóvel avaliando, este item da Norma não foi atendido na instalação elétrica.

**5.1.3.2.2 Casos em que o uso de dispositivo diferencial-residual de alta sensibilidade como proteção adicional é obrigatório**

Além dos casos especificados na seção 9, e qualquer que seja o esquema de aterramento, devem ser objeto de proteção adicional por dispositivos a corrente diferencial-residual com corrente diferencial-residual nominal  $I_{\Delta n}$  igual ou inferior a 30 mA:

- a) os circuitos que sirvam a pontos de utilização situados em locais contendo banheira ou chuveiro (ver 9.1);
- b) os circuitos que alimentem tomadas de corrente situadas em áreas externas à edificação;
- c) os circuitos de tomadas de corrente situadas em áreas internas que possam vir a alimentar equipamentos no exterior;
- d) os circuitos que, em locais de habitação, sirvam a pontos de utilização situados em cozinhas, copas-cozinhas, lavanderias, áreas de serviço, garagens e demais dependências internas molhadas em uso normal ou sujeitas a lavagens;
- e) os circuitos que, em edificações não-residenciais, sirvam a pontos de tomada situados em cozinhas, copas-cozinhas, lavanderias, áreas de serviço, garagens e, no geral, em áreas internas molhadas em uso normal ou sujeitas a lavagens.

IMAGEM 05: Item 5.1.3.2.2 da Norma ABNT NBR 5410.

→ **Item 5.4.2.1.2:** A Norma ABNT NBR5410/2004, é clara na obrigatoriedade da instalação do dispositivo de proteção contra surtos (DPS).

Constatou-se, que no imóvel avaliando, o item da Norma não foi atendido na instalação elétrica.

**5.4.2.1.2** A proteção contra sobretensões requerida em 5.4.2.1.1 deve ser provida:

- a) por dispositivos de proteção contra surtos (DPSs), conforme 6.3.5.2; ou
- b) por outros meios que garantam uma atenuação das sobretensões no mínimo equivalente àquela obtida conforme a alínea a).

#### **5.4.2.2 Proteção contra sobretensões transitórias em linhas de sinal**

**5.4.2.2.1** Toda linha externa de sinal, seja de telefonia, de comunicação de dados, de vídeo ou qualquer outro sinal eletrônico, deve ser provida de proteção contra surtos nos pontos de entrada e/ou saída da edificação, conforme 6.3.5.3.

#### **NOTAS**

- 1 A prescrição é aplicável a linhas metálicas e abrange não apenas as linhas que se conectam a uma rede pública, como, por exemplo, as de telefonia ou de TV por assinatura, mas também as linhas associadas a antenas externas e as linhas de interligação com edificações vizinhas.
- 2 Os pontos de entrada e/ou saída da edificação referidos em 5.4.2.2.1 correspondem ao conceito de PTR (ponto de terminação de rede) especificado nas ABNT NBR 13300 e ABNT NBR 14306.
- 3 Como indicado na nota de 6.4.2.1.2, a entrada de linhas externas de sinal deve se dar no mesmo ponto da edificação em que ocorre a entrada da linha de energia.

IMAGEM 06: Item 5.4.2.2.1 da Norma ABNT NBR 5410.

Cabe ressaltar que esta exigência normativa está em vigor desde o dia 30/09/2004.

Considerando que, não se constatou a presença do condutor terra nas tomadas do imóvel avaliando, se inspecionou o quadro de disjuntores, sendo que o mesmo não tem instalado o DR e nem o DPS e nem os condutores da fiação terra para as tomadas de uso geral.

A Lei Federal 11.3337 de 26 de julho de 2006, determina a obrigatoriedade de as edificações possuírem sistema de aterramento e instalações elétricas compatíveis com a utilização do condutor terra.

Constatou-se que está Lei Federa, foi descumprida nas instalações elétricas do imóvel avaliando.



IMAGEM 07: Parte da Lei Federal 11.337 de 2006.

Constatou-se que, o imóvel avaliando corre risco de incêndio, risco de eletrocutar as pessoas (choque elétrico) e risco de queimais os eletroeletrônicos. Sendo urgente a substituição de toda instalação elétrica.



FOTO 16: Quadro de disjuntor em desconformidade com a Norma.



FOTO 16: Fiação em desconformidade com a Norma.

**Risco Estrutural** – Constatou-se, na casa do pavimento superior a ausência de vigas para apoiar a laje, com risco de queda da laje, além da ausência de alguns pilares.



FOTO 17: Casa do Pavimento Superior, sem Vigas.

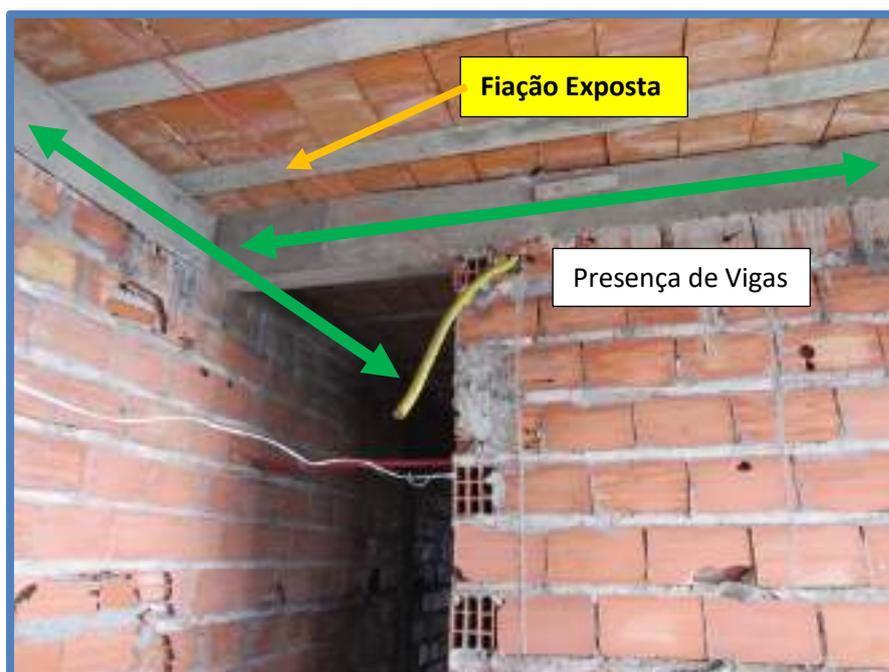


FOTO 18: Pavimento Térreo com vigas apoiando a laje.

**Risco Estrutural** – Constatou-se, no pavimento térreo, pilares cortados, com armadura exposta, armadura oxidada (enferrujada), além de flambagem da armadura (entortamento). Risco de desabamento da laje da garagem.



FOTO 19: Casa do Pavimento Térreo, Pilar cortado.

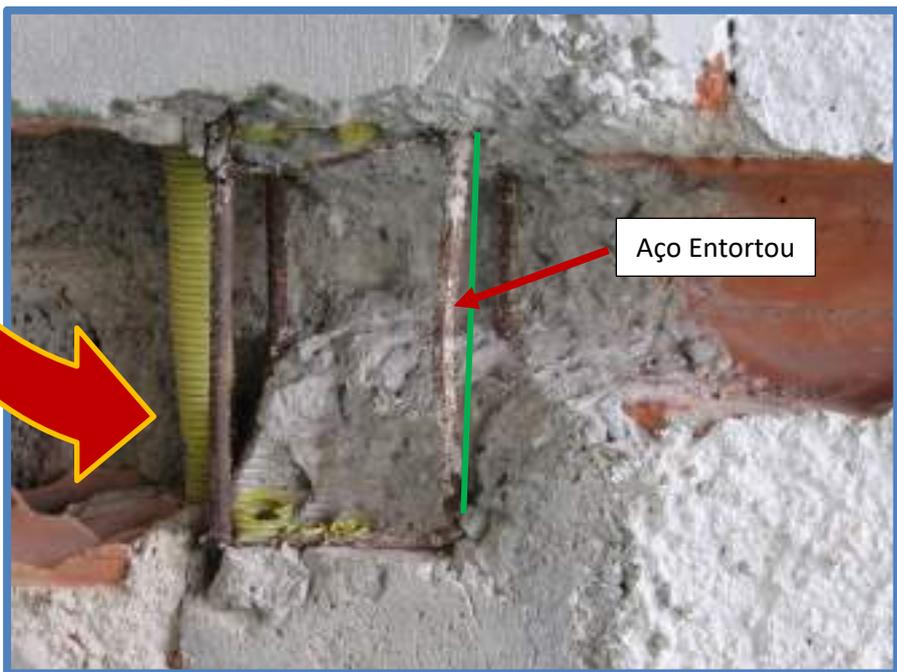


FOTO 20: Casa do Pavimento Térreo, Pilar cortado.

**Risco Estrutural** – Constatou-se, no pavimento térreo, pilares cortados, com armadura exposta, armadura oxidada (enferrujada), flambagem da armadura (entortamento), além de tubulação de água e energia elétrica no pilar. Risco de desabamento da laje da garagem.



FOTO 21: Casa do Pavimento Térreo, Pilar cortado.



FOTO 22: Casa do Pavimento Térreo, Pilar cortado.

**Risco Estrutural** – Constatou-se, no pavimento térreo, Vigas cortadas, com armadura exposta, armadura oxidada (enferrujada), flambagem da armadura (entortamento), além de tubulação de água e energia elétrica no pilar. Risco de desabamento da laje da garagem.



FOTO 23: Casa do Pavimento Térreo, Viga Cortada.



FOTO 24: Casa do Pavimento Térreo, Viga Cortada.

**Risco Estrutural** – Constatou-se, no pavimento térreo, Viga Central da garagem, em posição de menor resistência e mal apoiada nos pilares. Risco de desabamento da laje da garagem.



FOTO 25: Casa do Pavimento Térreo, Viga mal apoiada.



FOTO 26: Casa do Pavimento Térreo, Viga mal apoiada.

## 4) AVALIAÇÃO

### 4.1 METODOLOGIA (VALOR VENAL)

De acordo com a Norma ABNT1 NBR 14653-1, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011":

"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 parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Em pesquisa à região, o signatário não obteve dados de imóveis em ofertas de venda ou transacionados com características físicas e construtivas análogas ou idênticas ao avaliando.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel foi realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, *Método Evolutivo*.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o *Método Evolutivo* é o método:

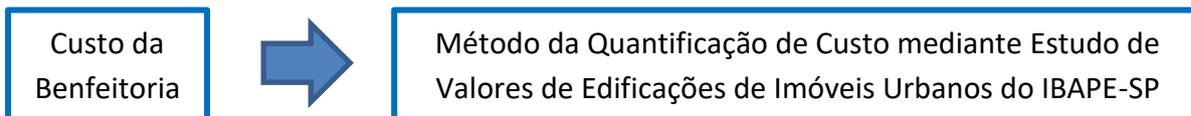
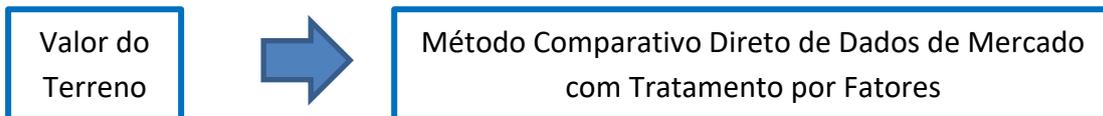
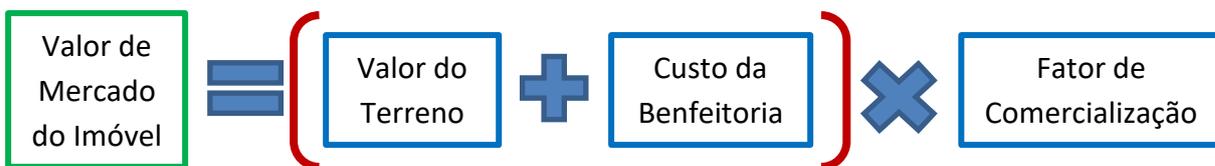
"Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residência de alto padrão, galpões, entre outros."

O valor do imóvel foi determinado pela somatória do valor do terreno com os valores das benfeitorias (edificações) do mesmo, conforme o *Método Evolutivo*.

O valor do terreno foi determinado *pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* com o emprego de Tratamento por Fatores, em face da existência de poucos terrenos semelhantes ao avaliando. Os fatores

empregados nesta avaliação foram estabelecidos e regulamentados na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

O Valor das Benfeitorias foi determinado pelo *Método da Quantificação de Custo*, mediante o estudo de *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP.



O Engenheiro de Avaliações não determina e nem impõem valores aos imóveis, ele pesquisa o mercado atual e aplica a metodologia que mais se adequa à realidade das amostras coletadas, depois ele faz a tratativa matemática conforme a metodologia e interpreta o resultado em valores justos para as transações de compra e venda na data atual.

Os valores mudam conforme o período e cenário político e econômico da data da avaliação, podendo os valores aumentar ou diminuir.

## 4.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- O mercado local apresenta ofertas de casas simples com idade variando entre vinte e quarenta anos, com prazo médio de dez meses até a efetivação da transação.
- Na região não existem restrições de zoneamento municipal, restrições ambientais.
- O imóvel tem vocação residencial.
- O desempenho do mercado encontra-se de médio para baixo, já que há maior oferta do que a procura de imóveis na região.
- O comum na região é a aquisição de imóveis pela usucapião.
- **LIQUIDEZ: BAIXA LIQUIDEZ.**
- **NÚMERO DE OFERTAS: MÉDIO.**
- **DESEMPENHO DE MERCADO: RECESSIVO.**
- **ABSORÇÃO PELO MERCADO: DEMORADA.**

Utilizou-se no cálculo 6 (seis) amostras, das quais se aproveitou 6 (seis).

PESQUISA DE VALOR VENAL - TRATAMENTO POR FATORES - TABELA DESCRITIVA DOS ELEMENTOS COLETADOS							
Nº	INFORMANTE (Nome e Telefone)	LOCAL	OFERTA (R\$)	ÁREA (m²)	ÍNDICE FISCAL	Frente	Profund.
1	Home Fast Imóveis - Sr.(a) site viva real - Fone: 11-2087-2602	Rua Ubiratan Marcelino dos Santos, 21	139.500,00	125,00	1,00	6,25	20
2	NewCore - Sr.(a)site viva real - Fone: 11-98925-1160	Rua Cento e um, 219	160.000,00	120,00	1,00	5,00	24
3	IMOB Toninho S/S Ltda. - Sr.(a) site viva real - Fone: 11-2404-5462	Rua Cacilda Abreu, 78	190.000,00	125,00	1,00	5,00	25
4	IMOB Toninho S/S Ltda. - Sr.(a)site viva real - Fone: 11-2404-5462	Rua Cacilda Abreu, 68	180.000,00	125,00	1,00	5,00	25
5	Marcio Fernandes Carbonaro - Sr.(a)site viva real - Fone: 11-2451-2377	Rua Noventa e três, 255	153.000,00	125,00	1,00	5,00	25,0
6	Tecla House Imóveis - Sr.(a)Site Viva Real - Fone: 11-4861-1797	Parque Continental	195.000,00	175,00	1,00	5,00	35
<b>Avaliando</b>		Rua Candiolina Matos de Santana, 343		125,00	1,00	5,00	25

TABELA 01: Pesquisa de Valor Venal de Terrenos.

### 4.3 VALOR DO TERRENO

Conforme a pesquisa de preços discriminada no Anexo I e tratada no Anexo III deste Laudo, concluiu pelo valor unitário avaliado (Vua) de **R\$ 1.045,93/m<sup>2</sup>**, referente à **Dezembro/2021**.

Teve como situação paradigma:

- Região do imóvel em apreço: PARQUE CONTINENTAL;
- Lote "38", quadra "51", inscrição municipal nº 081.32.33.0086.00.000.
- Zona de uso ZUD 8 da lei de zoneamento municipal;
- Lote do terreno, meio de quadra, situado em região industrial (Grupo I, 1ª zona das normas do IBAPE/SP);
- Testada de referência: 5,00 m;
- Profundidade equivalente: 25,00 m;
- Área entre 125 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup>;
- Topografia DECLIVE, superfície SECA.

$$V_t = A_t \times V_{ua} = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.045,93/\text{m}^2$$

**V<sub>t</sub> = R\$ 130.741,07**

#### 4.4 VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme o *Método da Quantificação de Custo* e o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP, temos:

$$\mathbf{Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc}$$

Onde:

**Vb** = Valor da Benfeitoria;

**CUB-SP** = Valor Unitário de referência (R\$/m<sup>2</sup>);

**Pc** = Índice referente ao padrão construtivo;

**Ac** = Área da construção;

**Foc** = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

Para o imóvel avaliando temos quatro benfeitorias num mesmo imóvel, sendo assim:

**CUB-SP** = 1.749,99 (fonte: <https://www.sindusconsp.com.br/cub/>).

**Pc1** = 1,251 (fonte: Estudo de Valores de Imóveis Urbanos IBAPE-SP).

**Pc2** = 0,409 (fonte: Estudo de Valores de Imóveis Urbanos IBAPE-SP).

**Ac1** = 21,20 m<sup>2</sup>.

**Ac2** = 55,50 m<sup>2</sup>.

**Ac3** = 81,60 m<sup>2</sup>.

**Ac4** = 81,60 m<sup>2</sup>.

**Foc1** = 0,3763 (fonte: Estado de Conservação pelo Método de Ross-Heidecke).

**Foc2** = 0,000 (fonte: Estado de Conservação pelo Método de Ross-Heidecke, para edificação que necessita de demolição).

$$\mathbf{Vb = Vb1 + Vb2 + Vb3 + Vb4}$$

$$\mathbf{Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc}$$

$$Vb1 = 1.749,99 \times 1,251 \times 21,20 \times 0,3763$$

$$Vb1 = R\$ 17.465,35$$

$$Vb2 = 1.749,99 \times 1,251 \times 55,50 \times 0,3763$$

$$Vb2 = R\$ 45.722,98$$

$$Vb3 = 1.749,99 \times 0,409 \times 81,60 \times 0,3763$$

$$Vb3 = R\$ 21.978,48$$

$$Vb4 = 1.749,99 \times 0,409 \times 81,00 \times 0,0000$$

$$Vb4 = R\$ 0,00$$

$$Vb = Vb1 + Vb2 + Vb3 + Vb4$$

$$Vb = R\$ 17.465,35 + R\$ 45.722,98 + R\$ 21.978,48 + R\$ 0,00$$

$$Vb = R\$ 85.166,81$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 85.166,81}$$

#### 4.5 VALOR DO IMÓVEL

Com o emprego do *Método Evolutivo* em conjunto com o *Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, temos:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_{AM}$$

**V<sub>t</sub>** = Valor do terreno, item 4.3;

**V<sub>b</sub>** = Valor da benfeitoria, item 4.4;

**F<sub>AM</sub>** = Fator de Ajuste ao Mercado, foi calculado conforme pesquisa específica apresentada no Anexo II e calculada no Anexo III.

Assim, temos:

$$V_t = R\$ 130.741,07$$

$$V_b = R\$ 85.166,81$$

$$F_{AM} = 0,97$$

$$V_i = (R\$ 130.741,07 + R\$ 85.166,81) \times 0,97$$

$$V_i = R\$ 208.987,08$$

Ou, em números redondos (arredondamento permitido em até 1% do valor conforme NBR 14.653-1/2011):

**R\$ 209.000,00 – Dezembro de 2021**

(duzentos e nove mil reais)

## 5) FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentou-se este trabalho nas Normas NBR 14.653-2:2011 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 para avaliação do terreno.

TABELA 2

<b>Enquadramento da Avaliação do Terreno segundo o Grau de Fundamentação</b>					
<b>Método Comparativo - Uso do Tratamento por Fatores</b> (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>10</b>
(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Graus	III	II	I	Obtido	
Pontuação mínima	10	6	4	10	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	2	
<b>ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO</b>					<b>2</b>

Utilizou-se neste trabalho além das Normas NBR 14.653-2:2011 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, o "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP. Estudo que enquadra cada item do *Método de Quantificação de Custo* no Grau II de fundamentação.

**TABELA 3**

Enquadramento da Avaliação da Benfeitoria segundo o Grau de Fundamentação					
Método da Quantificação de Custo (Conforme item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>6</b>

Atingiu-se o Grau II de Fundamentação na Avaliação do imóvel conforme tabela a seguir:

**TABELA 4**

<b>Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação</b>					
<b>Método Evolutivo</b>					
(Conforme item 9.5 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.2 da Norma do IBAPE/SP)					
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Grau de Fundamentação</b>			<b>Pontuação</b>
		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	
<b>1</b>	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
<b>2</b>	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
<b>3</b>	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>6</b>
<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Obtido</b>	
Pontuação mínima	8	5	3	6	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	2	
Demais itens	No mínimo no Grau II	No mínimo no Grau I			
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>					<b>2</b>

## 6) CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor de mercado para o mês de Dezembro de 2021 do imóvel avaliando é de **R\$ 209.000,00** (duzentos e nove mil reais).

O trabalho logrou atingir o Grau de Fundamentação II (conforme item 5 do laudo) e o Grau de Precisão III da NBR 14.653-1/2011 (conforme item 5 do Anexo IV).

Constatou-se que, há risco de desabamento da laje de todo pavimento superior, devendo o acesso ao mesmo ser interditado, até a demolição da laje (realizar por empresa e/ou profissional especializado, com registro no CREA-SP).

Constatou-se que, há risco de desabamento da laje da garagem no pavimento térreo, devendo o acesso ser interditado, até a realização do reforço estrutural da garagem por empresa e/ou profissional especializado.

Valor de Mercado do imóvel avaliando em Dezembro de 2021

**R\$ 209.000,00**  
(duzentos e nove mil reais).

## 7) REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICA

Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. NBR 14.653-1. Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. NBR 14.653-2. Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE. São Paulo, 2011.

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE. São Paulo, 2019.

D'AMATO, Mônica; ALONSO, Nelson Roberto Pereira. Imóveis Urbanos: avaliação de aluguéis. 3ª Edição. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

FIKER, José. Manual de avaliações e perícias em imóveis. 4ª Edição. São Paulo: editora PINI, 2016.

FIKER, José. Desapropriações urbanas: Aspectos jurídicos, cálculo de indenização e laudos. 1ª Edição. São Paulo: editora PINI, 2013.

## 8) ENCERRAMENTO

O presente Laudo é constituído por 41 (quarenta e uma) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas assinadas digitalmente, com esta última datada e assinada digitalmente,

Anexo I – Pesquisa de Preços de Terrenos (cinco folhas);

Anexo II – Pesquisa de Preços de Residências Edificadas (três folhas);

Anexo III – Memorial de Cálculos do Valor do Imóvel (oito folhas).

O signatário gostaria de agradecer e coloca-se a disposição, para o que julgar necessário.

São Paulo, 10 de Dezembro de 2021.



**GILBERTO BARBOSA DA SILVA**  
**Engenheiro Civil e Mecânico**  
**Eng. Segurança do Trabalho**  
**Especialista em Grafoscopia**  
**CREA-SP: 5062640174**  
**IBAPE-SP: 1865**