



**Evandro Henrique**  
Engenheiro Civil  
Tecnólogo em Mecânica

1165

3

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

PROCESSO Nº 0025497-38.2002.8.26.0554

**EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM MECÂNICA**, Perito Judicial nomeado nos Autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**, requerida por **PEROLA CRISTINA BERGOSSO CONCEIÇÃO CYRINO E OUTRO**, em face de **AUGECOM COMERCIO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., solicitar expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado, solicitando o pagamento dos honorários devidamente reservados às fls. 458 dos autos.

554 FSNE.17.00073898-8 061117 1614 188

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 06 de novembro de 2.017.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**TECNÓLOGO EM MECÂNICA**  
**CREA Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DA APPJ**

B-16

07 NOV 2017



3

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.**

**PROCESSO Nº 0025497-38.2002.8.26.0554**

SSA FSN.E.17.00073898-B 061117 1614 18\*

**EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM MECÂNICA**, Perito Judicial nomeado nos Autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**, requerida por **PEROLA CRISTINA BERGOSSO CONCEIÇÃO CYRINO E OUTRO**, em face de **AUGECOM COMERCIO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, processo em epígrafe, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

**LAUDO**

W:



3

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

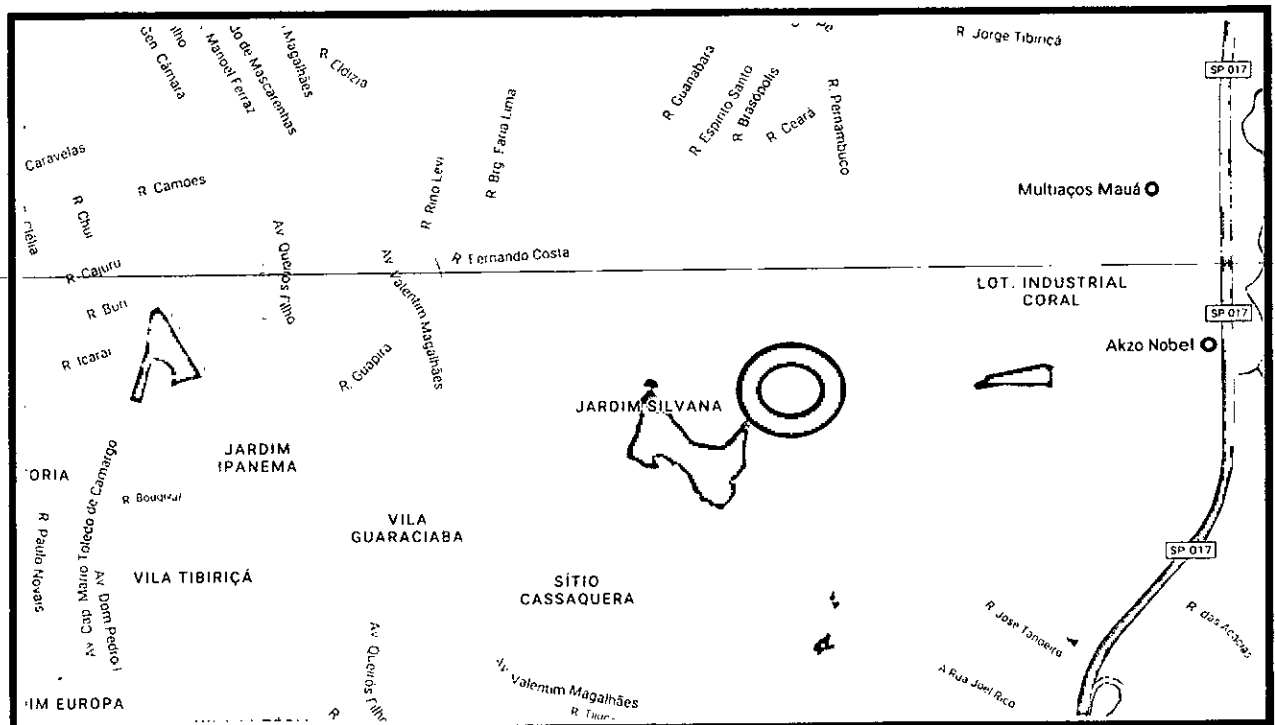
Visa o presente trabalho apurar o valor de venda do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 446 dos autos.

**Avaliação do imóvel situado à Rua Soldado Dorival de Brito, nº 900, Loteamento Cidade São Jorge, Santo André - SP - Matriculado sob Nº 44.357 do 2º C.R.I. de Santo André.**

## 2 - DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está, de acordo com a Prefeitura Municipal localizado na Rua Soldado Dorival de Brito, nº 900, Loteamento Cidade São Jorge, Santo André - SP, porém, quando da vistoria, foi visualizado que o imóvel atualmente está encravado, pois parte da via foi desativada deixando-o sem acesso, conforme ilustra as imagens abaixo:

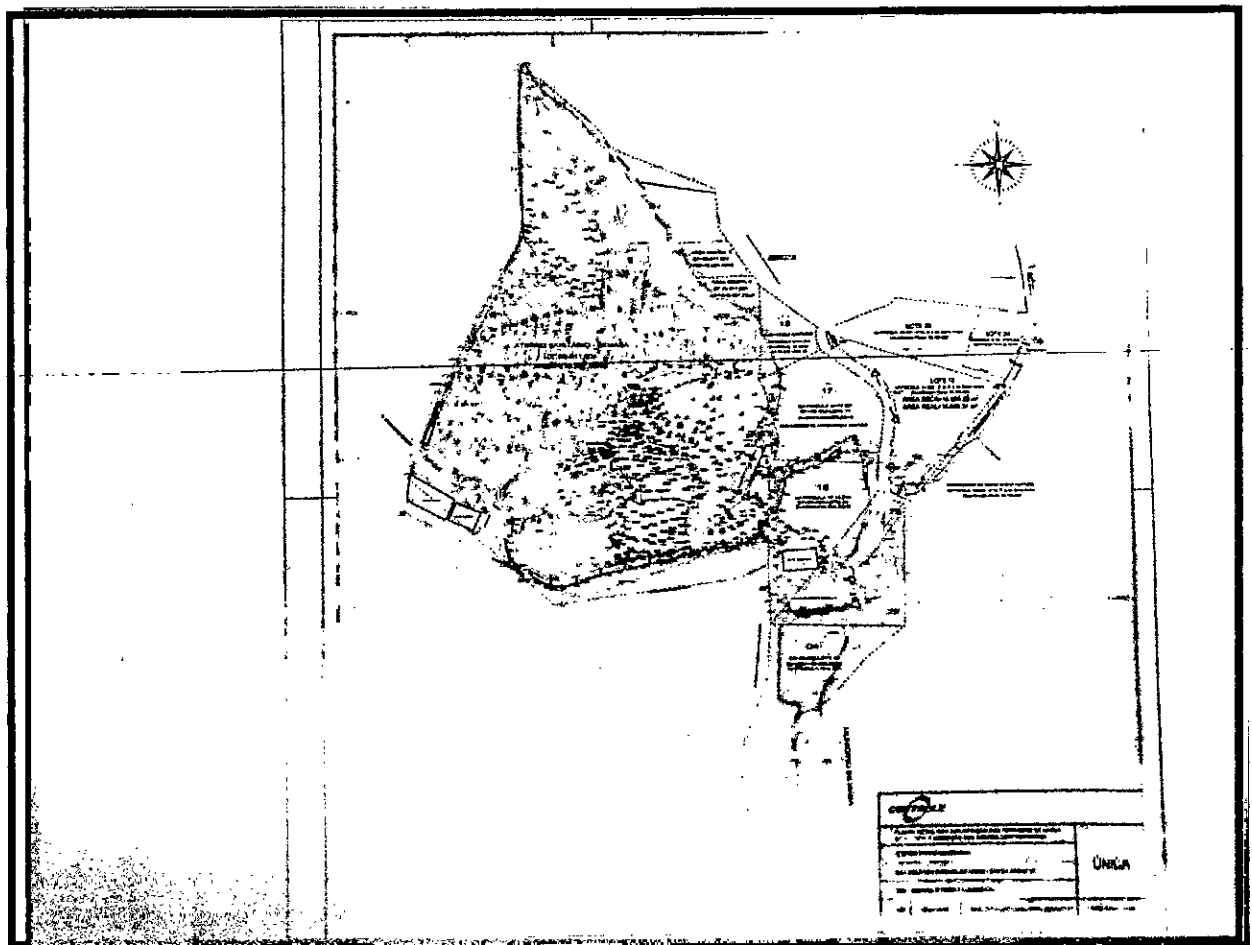
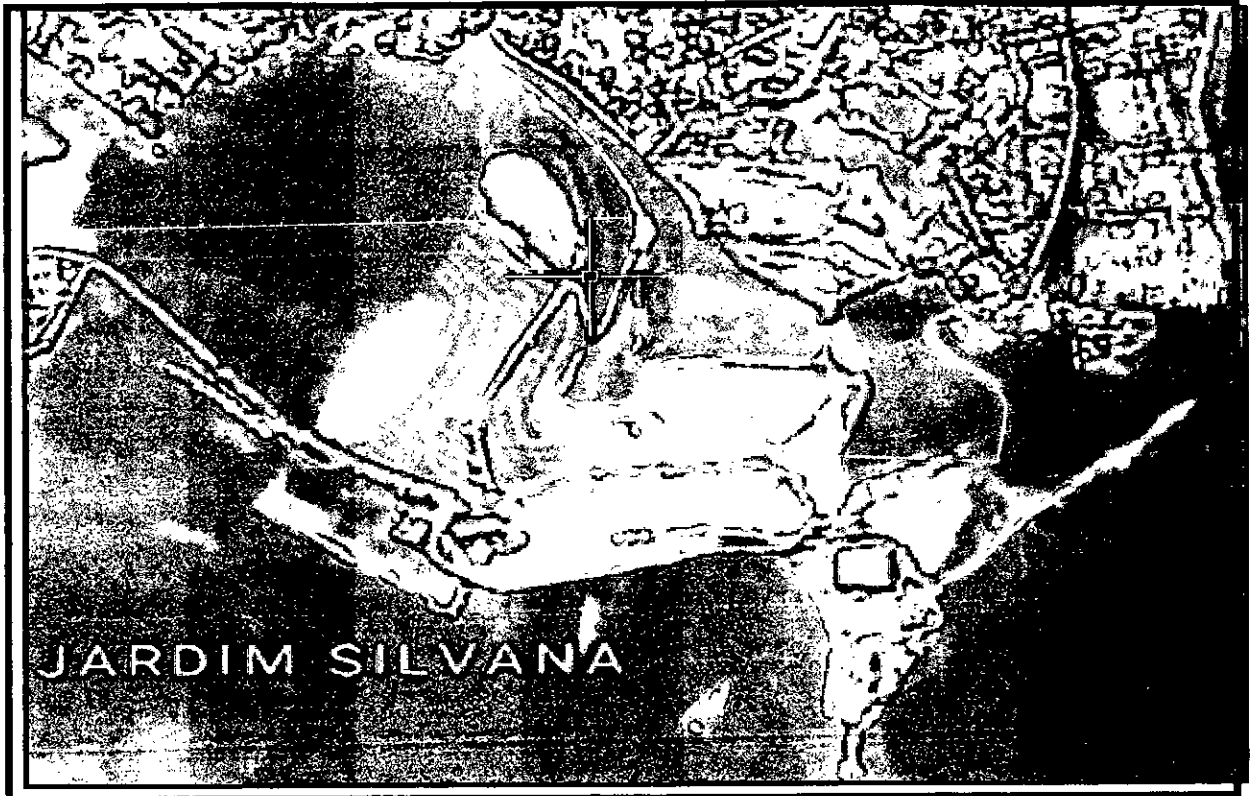


Handwritten signature or initials.

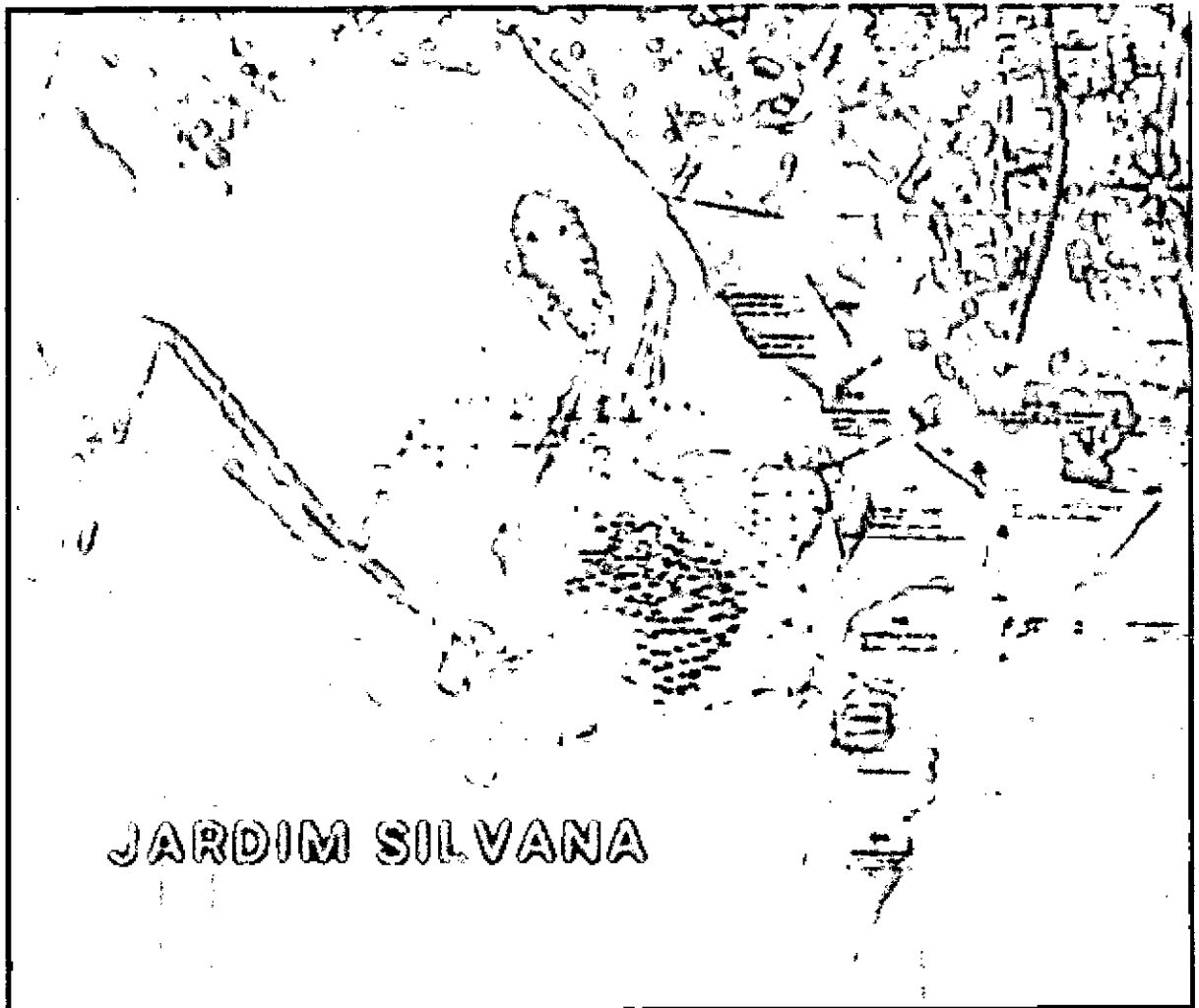


FOTO AÉREA DO LOCAL

7



W



## 2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas no quadro que segue:

### 2.2.1 – Uso Predominante:

Residencial Unifamiliar;  
Residencial Multifamiliar.

*Handwritten signature or initials.*



3

### **2.2.2 – Infraestrutura Urbana**

Água;  
Esgoto Sanitário;  
Energia Elétrica;  
Telefone;  
Pavimentação;  
Esgoto Pluvial;  
Iluminação Pública;

### **2.2.3 – Serviços Públicos e Comunitários**

Coleta de Lixo;  
Transporte Coletivo;  
Comércio;  
Rede Bancária;  
Segurança  
Escola;  
Saúde;  
Lazer.

## **2.3 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

<b>SETOR</b>	<b>QUADRA</b>	<b>LOTE</b>
25	062	0517

W



3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ  
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS  
CERTIDÃO DE VALOR VENAL  
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 78618720830COL24081243

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 25.062.017, DE PROPRIEDADE DE NEUSA MASSA SANTUCCI, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO CID SAO JORGE SITUADO A RUA SOLDADO DORIVAL DE BRITO, 900 SANTO ANDRÉ 09111-590 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE AGOSTO DE 2017.

DADOS DO IMÓVEL		
Área do Terreno	19.073,00	
Área de Construção	0,00	
	FMP	MOEDA
Valor Terreno	1.476.447,83	5.549.081,52
Valor Venal Prédio	0,00	0,00
Valor Venal Prédio Total	1476.447,83	5549.081,52

F.M.P. EM 2017 R\$ 3.7584

Santo André, 30/08/2017

OBSERVAÇÃO: VALORES EXPRESSOS EM \*\*\* REAIS \*\*\*.

CERTIDÃO VALIDA POR 3 MESES.

Impresso em: 30/08/2017

*[Handwritten signature]*



3

### 3 – VISTORIA

A vistoria foi realizada nos dias 12 e 18/10/2017, sendo o signatário acompanhado pela Sra. Simone e Sr. Edson, funcionários da Central de Tratamento de Resíduos de Santo André.

O único meio de acesso ao imóvel avaliando, atualmente, é pelas vias internas do Aterro Sanitário de Santo André, assim, foi necessário atravessá-lo.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Irregular	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco	<b>TOPOGRAFIA:</b> Declive
<b>SITUAÇÃO:</b> Encravado	<b>COTA/GREIDE:</b> Sem acesso à via	
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>19.073,03 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias erigidas no terreno.

#### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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

W:





3

FOTO 01



VISTA DO IMÓVEL

FOTO 02



W.



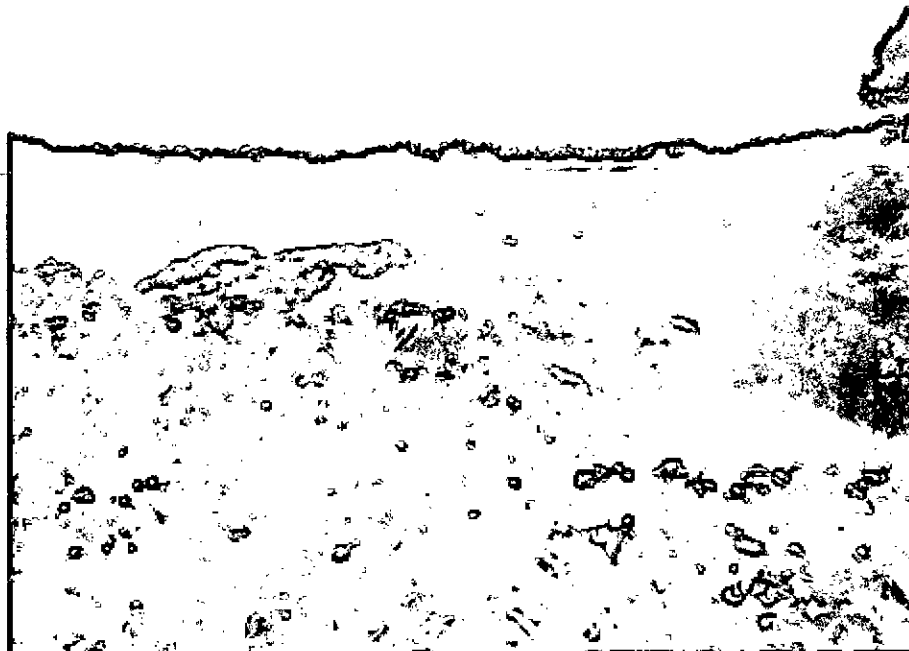
3

**FOTO 03**



**VISTA DO IMÓVEL.**

**FOTO 04**



**VISTA DO IMÓVEL.**

11



3

## 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 4.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, 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 - 2005”, 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 parâmetros apresentados nas tabelas da Norma.

W:



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 de tabelas em Normas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados de tabelas anexadas em Norma.

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".

Handwritten signature or mark.



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

W:



## 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 - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	



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

O valor unitário da edificação avaliada, 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:

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

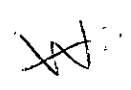
Sendo:

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 I <sub>r</sub> (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







*3*

Estado	Depreciação (%)
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 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.

*Handwritten signature*



3

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	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	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

W



3

### 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/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

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

Handwritten signature or mark.



3

## 5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, 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:

$$qmf = R\$ 878,72/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 878,72/m<sup>2</sup> (oitocentos e setenta e oito reais e setenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

W:



3

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2017  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dom Pedro I NÚMERO : s/nº  
COMP.: Ref.: GL36253 BAIRRO : Via América 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) m²: 5.800,00 TESTADA - (ct) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,16 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\$) : 11.416.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Global Consultoria  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-44324112  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,14	VALOR UNITÁRIO : 1.771,45
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 995,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5621
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	

Handwritten signature or mark.



3

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2017  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Valentim Magalhães NÚMERO : s/nº  
COMP.: Ref.: AR0001 BAIRRO : Vila América CIDADE : SANTO ANDRÉ - 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) m²: 5.708,00 TESTADA - (ct) m 140,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,77  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,17 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\$) : 11.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : M&S Prime Negócios  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-44515437  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,15	VALOR UNITÁRIO : 1.734,41
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 962,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5547
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	

W



3

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2017  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Américo Guazelli NÚMERO : 179  
COMP.: Ref.: AR0053 BAIRRO : Vão Pres CIDADE : SANTO ANDRÉ - 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) m²: 6.230,00 TESTADA - (ct) m 71,68 PROF. EQUIV. (Pe): 86,91  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 6.230,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,925 CUSTO BASE (RS): 1.322,57  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 10.106.294,99 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 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 (RS) : 20.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-44324112  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,13 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	

W:



3

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2017  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jurubatuba NÚMERO : 296  
COMP.: Ref.: Coreia04 BAIRRO : Vta Pres 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) m²: 1.100,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,42 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\$): 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Corretor  
CONTATO: Sr. Rossi TELEFONE: (11)-43697896  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: -0,30	VALOR UNITÁRIO: 2.045,45
TESTADA CI:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 826,82
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4042
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,30	

Handwritten signature or mark.





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/10/2017  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEORÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Macedo Soares NÚMERO: 310  
COMP.: Ref. AR0004 BAIRRO: Via Mazzei 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) m²: 1.476,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 73,80  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caída para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 850,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,369 CUSTO BASE (RS): 1.322,57  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 149.336,67 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,38 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 (RS): 2.590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Aba Imóveis  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-22683213  
OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: -0,28	VALOR UNITÁRIO: 1.478,09
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 886,32
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5996
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,13	

**W**



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Santo André - Parque Gerass - Rua Fernando Costa

DATA : 26/10/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	196,42
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos mais de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Dom Pedro I ,s/nº	1.771,45	995,68	0,5621	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Valentim Magalhães ,s/nº	1.734,41	962,08	0,5547	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Américo Guazefi ,179	1.267,05	721,67	0,5696	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Jurubatuba ,296	2.045,45	826,82	0,4042	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Macedo Soares ,310	1.478,09	886,32	0,5996	0,9997

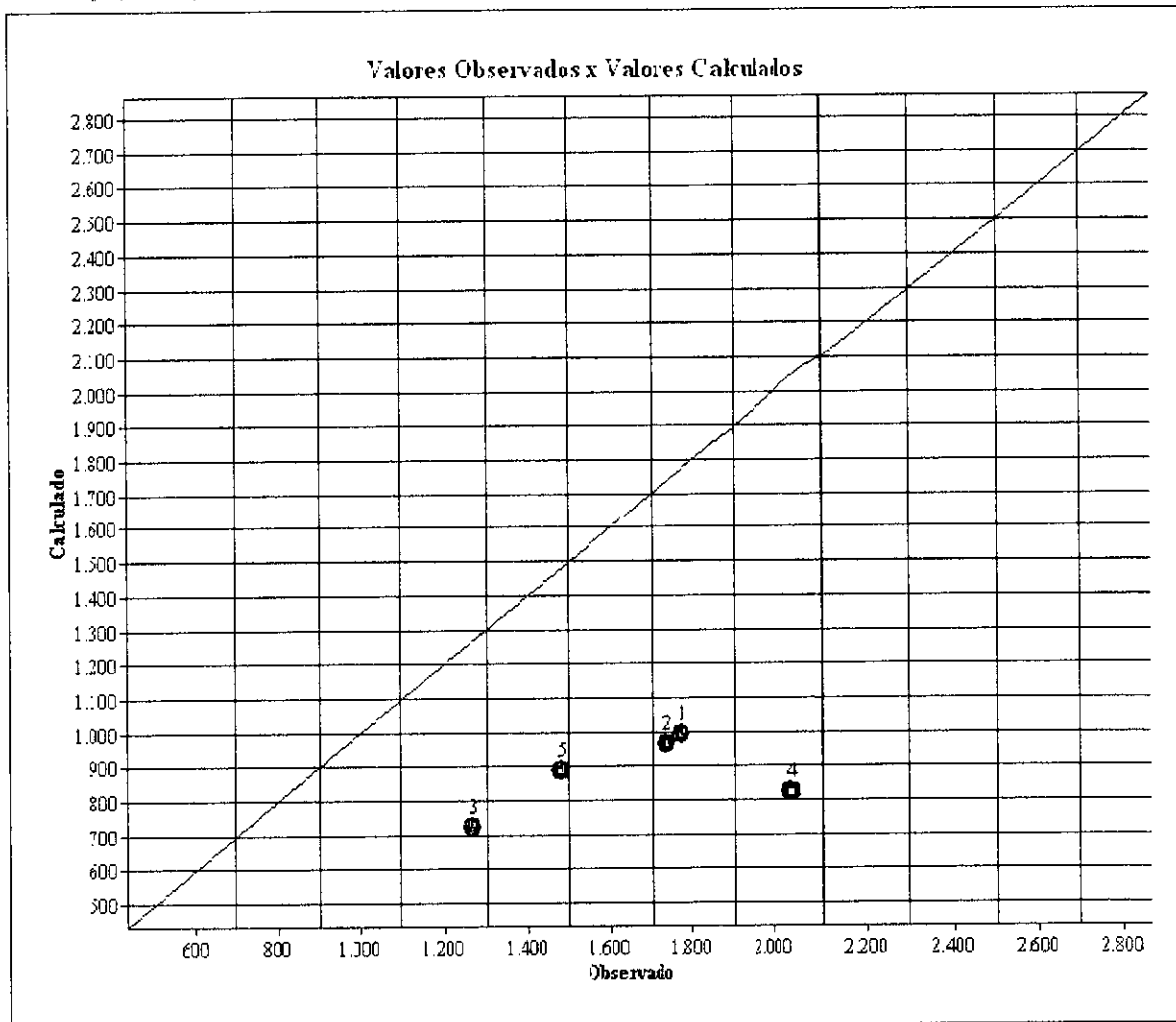
**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.771,45	995,68
2	1.734,41	962,08
3	1.267,05	721,67
4	2.045,45	826,82
5	1.478,09	886,32



3

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



10/1

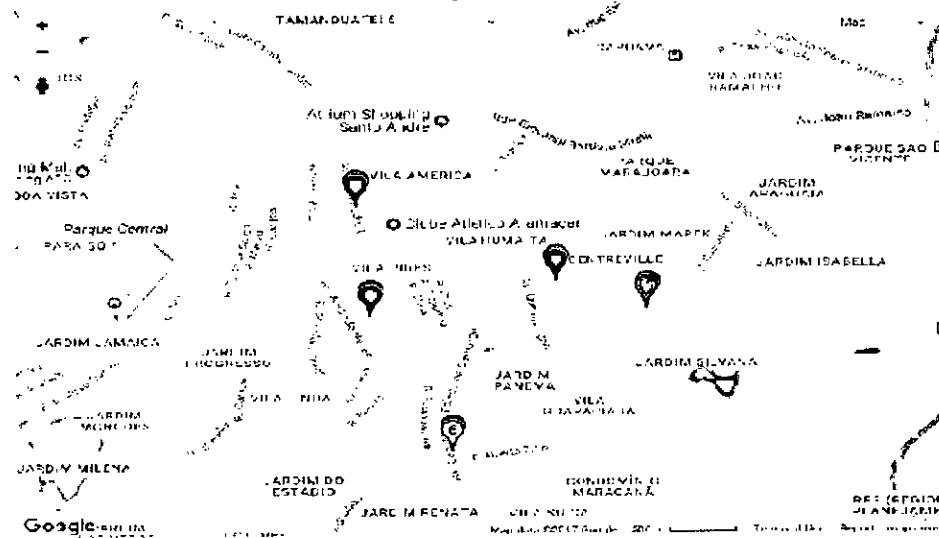


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Fernando Costa s/nº Parque Gerass SANTO ANDRÉ - SP Data: 26/10/2017  
 Cliente: Eng. Evandro Henrique  
 Área m²: 19.073,03 Modalidade: Venda

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.659,29  
 Desvio Padrão: 297,50  
 - 30%: 1.161,50  
 + 30%: 2.157,08

Coefficiente de Variação: 17,9300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 878,72  
 Desvio Padrão: 109,53  
 - 30%: 615,10  
 + 30%: 1.142,33

Coefficiente de Variação: 12,4600

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	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 checked="" type="checkbox"/>	3 <input 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 a 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 (RS): 878,72  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0000

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

INTERVALO MÍNIMO: 803,63  
 INTERVALO MÁXIMO: 953,81

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

INTERVALO MÍNIMO: 674,80  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.082,64

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I



## 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 = 19.073,03 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 878,72/m<sup>2</sup>;

Fp = 186,42 m;

Pe = 102,31 m;

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: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;



404  
3

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Fator Terreno Encravado: 0,50.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = (R\$ 878,72 /m^2 \times 19.073,03 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,50$$

$$VT = R\$ 8.379.926,46$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 8.380.000,00}$$

(Oito milhões, trezentos e oitenta mil reais)



495  
3

## 6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 446 dos Autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**, requerida por **PEROLA CRISTINA BERGOSSO CONCEIÇÃO CYRINO E OUTRO**, em face de **AUGECOM COMERCIO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, em curso na **5ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP, AUTOS Nº 0025497-38.2002.8.26.0554**, visa o presente trabalho apurar o valor de venda do imóvel descrito a seguir:

Rua Avaliação do imóvel situado à Rua Soldado Dorival de Brito, nº 900, Loteamento Cidade São Jorge, Santo André - SP - Matriculado sob Nº 44.357 do 2º C.R.I. de Santo André.

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 8.380.000,00**

Oito milhões, trezentos e oitenta mil reais

Data base: Novembro de 2.017



W



## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 31 (trinta e uma) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Santo André, 06 de novembro de 2.017.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**TECNÓLOGO EM MECÂNICA**  
**CREA Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DA APPJ**