

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE DIADEMA – SÃO PAULO**

Ação: **Cumprimento de Sentença**  
Processo: **0009343-71.2013.8.26.0161**  
Requerente: **José Eduardo Cotching Marques Simões**  
Requerido: **Cleonice Souza da Silva**

**GERSON DENAPOLI**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**LAUDO**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

## 1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 80, deferir a penhora dos direitos pessoais, inclusive, possessórios, de titularidade da executada existentes sobre o imóvel situado na Rua Apóstolo Bartolomeu, 179, distinguindo o signatário para proceder a sua avaliação, como se vê do r. despacho de fls. 89.

Deixaram as partes de formular quesitos e de indicar assistentes técnicos.

## 2. VISTORIA

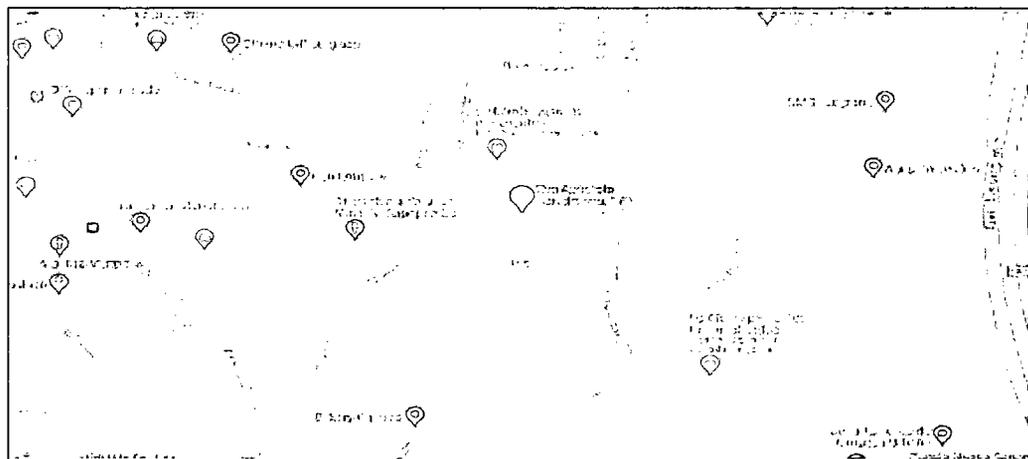
### 2.1 – Do Local

O imóvel em estudo acha-se localizado na **Rua Apóstolo Bartolomeu, nº 179** – Eldorado, Município e Comarca de Diadema/SP, no quarteirão completado pelas Alameda São Tadeu e pela rua Apóstolo Tomé.

Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

A sua exata localização segue indicada na reprodução adiante exibida.

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



As características físicas e de ocupação da região que integra o imóvel avaliando seguem retratadas na fotografia aérea abaixo, a qual foi extraída pelo endereço eletrônico “Google Earth”.



## 2.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o lote de terreno – integrante de uma gleba de 237.515,00 m<sup>2</sup> cadastrada na Prefeitura do Município de Diadema sob o nº 52.030.005, envolve uma área de **85,00 m<sup>2</sup>** (*frente de 5,00 m*), consoante os dados constantes do Instrumento Particular Cessão de Direitos (*doc. de fls. 40/41*), devidamente aferidos “*in loco*” pelo perito.



---

---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

## 2.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora uma edificação distribuída em três pavimentos (*térreo e dois andares altos*) que, de acordo com o levantamento feito *“in loco”*, perfaz uma área construída total de **202,00 m<sup>2</sup>** (*térreo e 1º andar: 76,00 m<sup>2</sup> cada; 2º andar: 50,00 m<sup>2</sup>*).

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

**dependências:** abrigo para autos, sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, terraço e salão;

**acabamentos**

- **pisos:** cerâmicos;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e verniz nas portas e janelas;
- **esquadrias:** madeira, ferro e alumínio – do tipo comercial;

**Instalações:** água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Pelo quanto pudemos registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias e croqui anexos ilustram e complementam a vistoria.

## 3. METODOLOGIA

**3.1 –** O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

---

---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

**Método Comparativo Direto**

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

**Método Evolutivo (ou da Composição)**

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

**3.2 – A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.**

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de **“tratamento por fatores”**, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, **“in verbis”**:

---



---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



---

**FATOR OFERTA:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...

**FATORES PROFUNDIDADE E TESTADA:** As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

- Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:  $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$

- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:  $C_p = (0,5)^p$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:  $C_p = 1 / \{ [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}] \}$

- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:  $C_r = (F_r / F_p)^f$ , dentro dos limites:  $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes  $p$  e  $f$ , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 29/03/2024 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009343-71.2013.8.26.0161 e código M58zkJs1.



**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

**FATOR ÁREA:** Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:  $C_a = (A/125)^{0,20}$ , onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

**FATOR FRENTES MÚLTIPLAS:** Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Nota:** Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

Além dos fatores obrigatórios acima descritos, a norma em exame prevê nos seus itens 10.5.2 e 10.5.3, a aplicação de fatores relativos à topografia e à consistência do terreno, “*in verbis*”:

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

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores correctivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	0,43

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

**FATORES QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO DEVIDO À PRESENÇA OU AÇÃO DA ÁGUA.** A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente...

Além dos fatores - retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (Fator Atualização).

---



---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



---

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, “*in verbis*”:

*As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:*

**a) Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$$

**b) Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\} \times A_t$$

Onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

$V_o$  = Valor de Oferta (ou preço observado)

$V_t$  = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

$A_t$  = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Testada ( $C_t$ ), de Profundidade ( $C_p$ ), Localização ( $F_L$ ).

**3.3 – Já a avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/S.**

De acordo com o item V – TABELA DOS COEFICIENTES do referido estudo, os índices, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela adiante reproduzida.

V. TABELA DE COEFICIENTES

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

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

10

06

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante os itens 3.2.2 a 3.2.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

- ⇒ R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – Tabela 1.
- ⇒ K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na Tabela 1 abaixo reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (L) e o valor residual (R) para as tipologias do estudo

Grupo	Padrão	Vida Referencial (L) (Anos)	Valor Residual (R) (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Consoante o item 3.2.10 do estudo, o coeficiente “K” é obtido, na Tabela 2, mediante dupla entrada:

11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 29/03/2024 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009343-71.2013.8.26.0161 e código M58zkJs1.

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

- na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – e a vida referencial –  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no Quadro 1.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Et

Ref.	Estado de conservação	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	6,09	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	16,10	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 pontos 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.

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Minflecta – II

Idade em Cada vida referencial	Escala de Conservação – %							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,20%	2,32%	8,03%	18,40%	32,20%	52,80%	75,20%
25%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
45%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
65%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
85%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
105%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
125%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
145%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
165%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
185%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
205%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8080	0,7207	0,5870	0,4174	0,2182
225%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
245%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5688	0,4035	0,2111
265%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
285%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
305%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
325%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
345%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
365%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
385%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
405%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6610	0,5897	0,4810	0,3413	0,1785
425%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
445%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
465%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
485%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
505%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
525%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
545%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
565%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
585%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
605%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
625%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
645%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
665%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
685%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
705%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
725%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
745%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
765%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
785%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
805%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
825%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
845%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
865%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0495
885%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
905%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0607	0,0360
925%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
945%	0,0982	0,0979	0,0960	0,0911	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
965%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0465	0,0395	0,0281	0,0147
985%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 29/03/2024 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009343-71.2013.8.26.0161 e código M58zkJs1.

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 3.2.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 3.2.7, a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

**4. AVALIAÇÃO**

**4.1 – Do Terreno**

De acordo com os critérios normativos supra, o local do imóvel deve ser classificado no Grupo I – zonas de uso residencial horizontal - 2ª zona – residencial horizontal médio, cujos parâmetros a considerar são os seguintes:

Frente de referência:	$F_r = 10,00 \text{ m}$	Expoente do fator: 0,20
Profundidade Mínima:	$P_{mi} = 25,00 \text{ m}$	Expoente do fator: 0,50
Profundidade Máxima:	$P_{ma} = 40,00 \text{ m}$	
Múltiplas Frentes ou Esquina	$C_e = = =$	Não se aplica

**Parâmetros do terreno avaliando**

- Área do terreno: 85,00 m<sup>2</sup>
- Frente: 5,00 m
- Profundidade equivalente: 17,00 m
- Índice FIPE data da avaliação: 570,7795 (válido para maio de 2021)
- Valor do R8N data da avaliação: R\$1.658,43 (válido para maio de 2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 29/03/2024 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009343-71.2013.8.26.0161 e código M58zkJs1.

167

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Diligenciando junto às imobiliárias que atuam na mesma região geo econômica que integra o imóvel avaliando, o signatário levantou dados de pesquisa referentes a ofertas de imóveis assemelhados, através dos quais pôde inferir que o preço unitário médio de terreno ali praticado é de **R\$1.000,00/m²**.

Isto posto, e de posse do preço unitário acima, o valor do terreno será obtido através da seguinte expressão:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

$V_T$  = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

$A_t$  = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Testada ( $C_f$ ), de Profundidade ( $C_p$ ), Localização ( $F_l$ ), etc...do elemento comparativo em relação à situação paradigma

A determinação dos coeficientes ou fatores acima é calculada da seguinte forma:

$$C_f = \text{Fator Testada} = 1/(5/10)^{0,20} = 1,148698$$

$$C_p = \text{Fator Profundidade} = 1/(17/25)^{0,50} = 1,212678$$

substituindo numericamente, tem-se:

$$V_t = \text{R\$1.000,00/m}^2 / \{1 + [(1,148698 - 1) + (1,212678 - 1)]\} \times 85,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$62.437,00}$$

160

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

**4.2 – Da Construção**

O valor das construções, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, temos que as edificações em exame podem ser classificadas como sendo do tipo “Casa Padrão Simples” – item 2.4, cujo unitário é obtido pela fórmula  $1,497 \times R8N$ , com parâmetros extraídos da tabela “Custos Unitários de Edificações – SINDUSCON” publicada pela revista “CONSTRUÇÃO”.

A depreciação pelo obsolescência e estado de conservação ( $F_{oc}$ ) é calculada com base na fórmula  $F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$ , onde:

$F_{oc}$ : fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,7124 (ver tabela)

IDADE ESTIMADA	% SOBRE VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE
15 anos	21,43	Necessitando de reparos simples	0,7124

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta em:  
 $F_{oc} = 0,20 + 0,7124 \times (1 - 0,20) = 0,7699$ .

Passando aos cálculos, tem-se:

$$V_c = S \times q \times C_r \times F_{oc}$$

onde:

160

169

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

 $V_c$ : valor da construção $S$ : área construída = 202,00 m<sup>2</sup> $q$ : preço unitário básico de construção (R8N) = R\$1.658,43/m<sup>2</sup> $C_f$ : coeficiente = 1,497 $F_{oc}$ : fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação = 0,7699

substituindo numericamente, vem:

$$V_c = 202,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.658,43/\text{m}^2 \times 1,497 \times 0,7699$$

$$V_c = \text{R}\$386.104,00$$

### 4.3 – Do Imóvel

O valor do imóvel será dado pela soma dos valores obtidos nas avaliações do terreno e da construção, a saber:

$$V_i = V_t + V_c$$

<b>VALOR DO TERRENO (<math>V_t</math>)</b>	<b>R\$ 62.437,00</b>
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO (<math>V_c</math>)</b>	<b>R\$386.104,00</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL (<math>V_i</math>)</b>	<b>R\$448.541,00</b>

## 5. DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS

O valor do imóvel apurado no capítulo anterior corresponde ao seu valor de mercado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipoteca, direitos reais de terceiros, etc.

Entretanto, como consta do Mandado de Intimação de fls. 85, a construção recaiu sobre os direitos possessórios do requerido oriundos do Instrumento Particular Cessão de Direitos, de maio/2000

---



---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



---

(doc. de fls. 40/41), o qual não foi averbado no competente registro imobiliário. Para tanto, faz-se mister deduzir do valor de mercado do imóvel as verbas correspondentes à regularização da propriedade.

Em consulta realizada junto a Tabeliões de Notas e Cartórios de Registros de Imóveis, o signatário foi informado que as importâncias a serem despendidas para a regularização do imóvel, calculadas sobre o valor de mercado retro apurado, são as seguintes:

⇒ ITBI 2,5%:	R\$11.213,00
⇒ Escritura:	R\$ 1.166,00
⇒ Registro Imobiliário:	<u>R\$ 897,00</u>
⇒ <b>Total despesas:</b>	<b>R\$13.276,00</b>

De posse do total das despesas para obtenção do título imobiliário, o “quantum” correspondente aos direitos aquisitivos sobre a construção erigida sobre o imóvel penhorado, resulta em:

$$V_{dp} = V_i - D$$

onde:

$V_{dp}$  = Valor dos direitos possessórios

$V_i$  = Valor de mercado do imóvel = R\$448.541,00

$D$  = Valor das despesas = R\$13.276,00

substituindo numericamente, tem-se:

$$V_{dp} = R\$448.541,00 - R\$13.276,00$$

$$V_{da} = R\$435.265,00$$

**(quatrocentos e trinta e cinco mil e duzentos e sessenta e cinco reais)**

27

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

## 6. CONCLUSÃO

**Em função dos resultados apurados  
no capítulo anterior, tem-se que:**

- ✓ **o valor de mercado do imóvel em apreço – válido para a data do presente laudo, é de R\$448.541,00 (*quatrocentos e quarenta e oito mil e quinhentos e quarenta e um reais*);**
- ✓ **o valor dos direitos possessórios do requerido é de R\$435.265,00 (*quatrocentos e trinta e cinco mil e duzentos e sessenta e cinco reais*).**

## 7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo redigido em 19 (*dezenove*) folhas escritas apenas no anverso e assinadas digitalmente, sendo acompanhado de 02 (*dois*) anexos relacionados a seguir:

- I. **Fotografias Ilustrativas**
- II. **Croqui do Imóvel**

São Paulo, 05/07/21

  
\_\_\_\_\_  
**GERSON DENAPOLI**

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

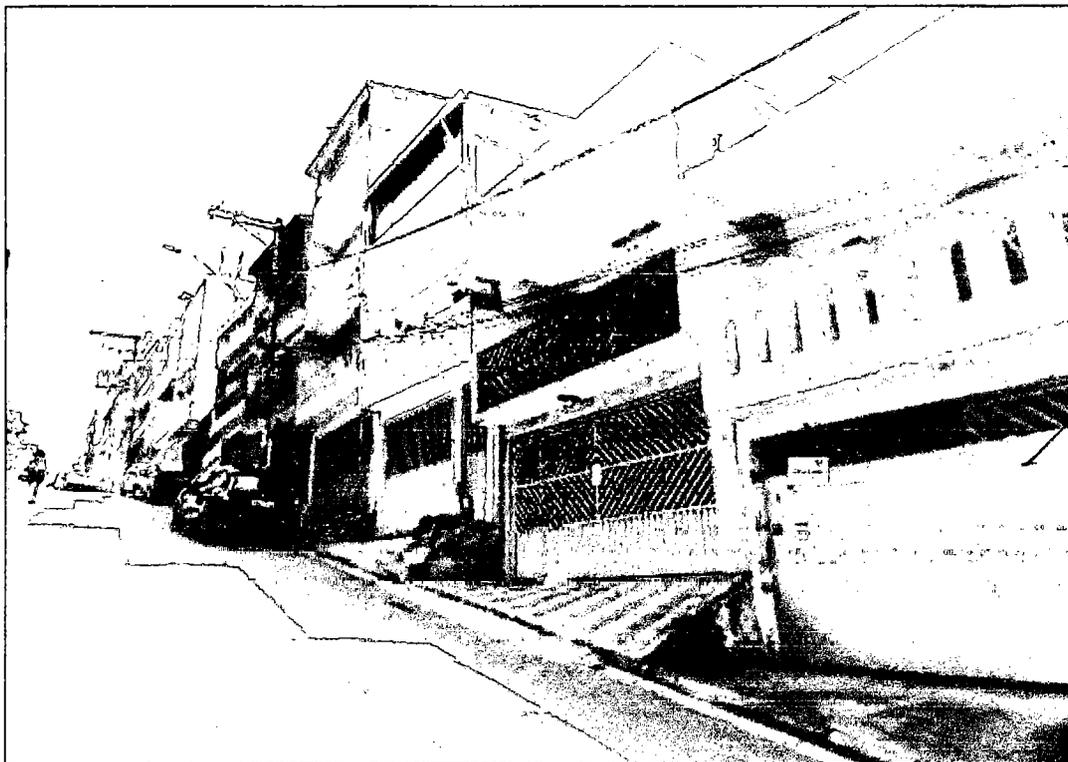
---

---

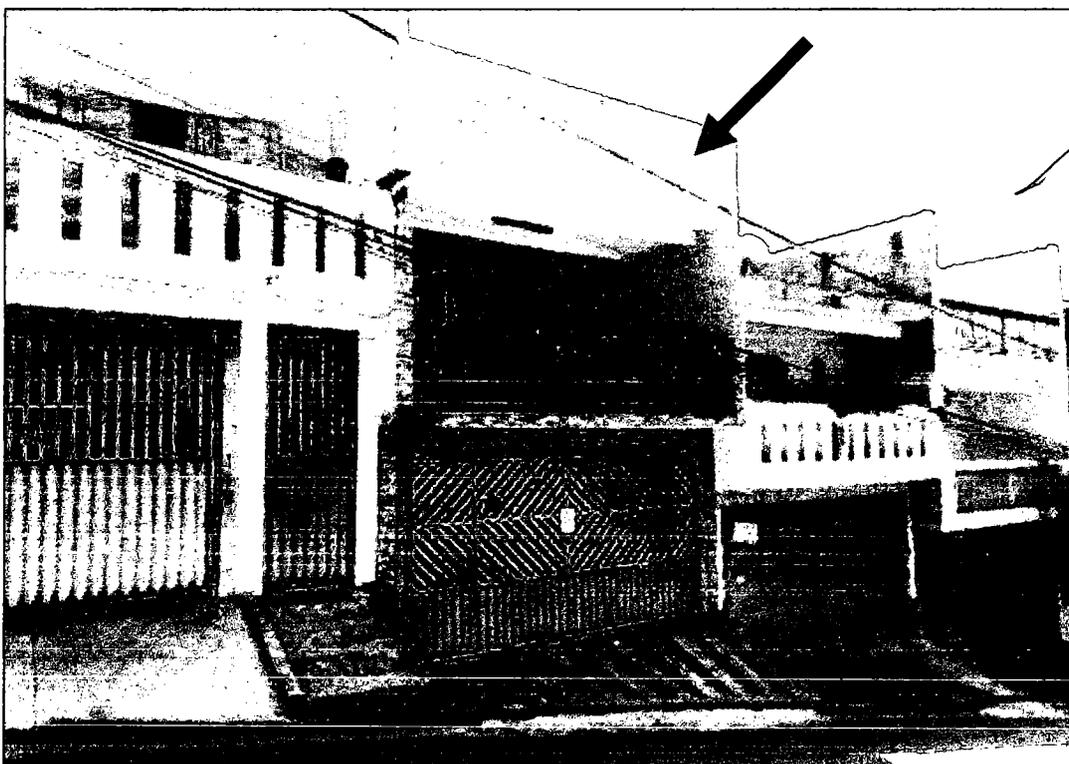
# A N E X O I



**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

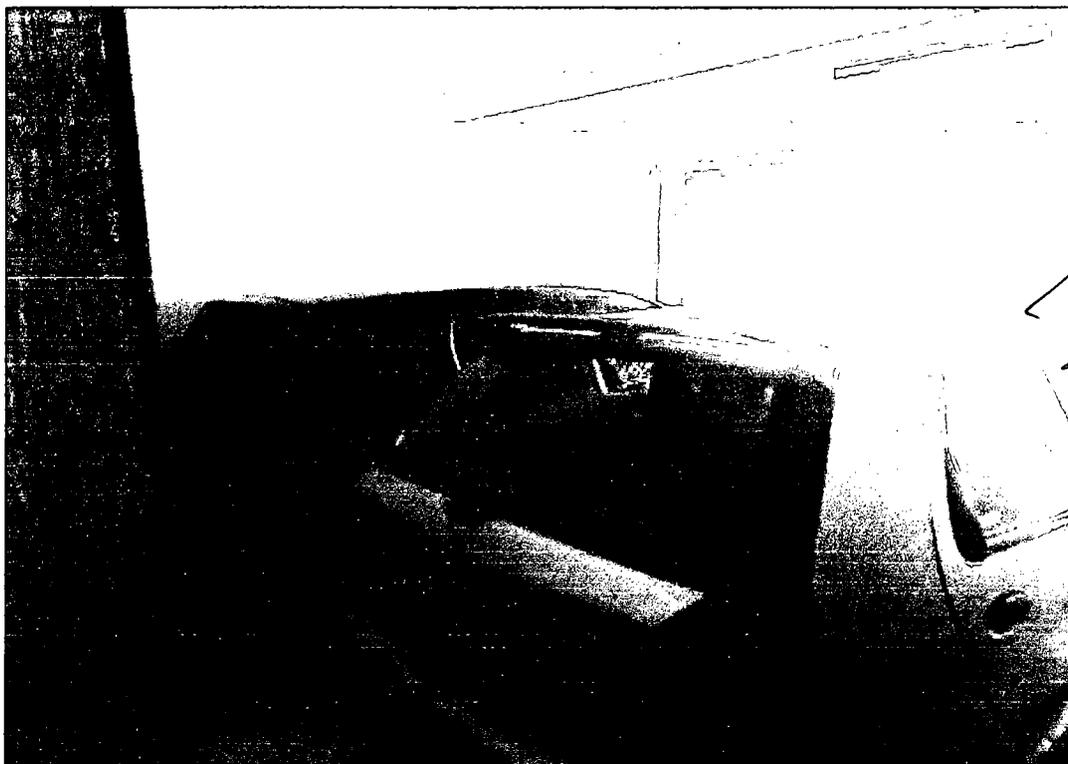


1) Aspectos da Rua Apostolo Bartolomeu, no trecho que contém o imóvel objeto da avaliação, cuja fachada e padrão construtivo são mostrados abaixo (seta).

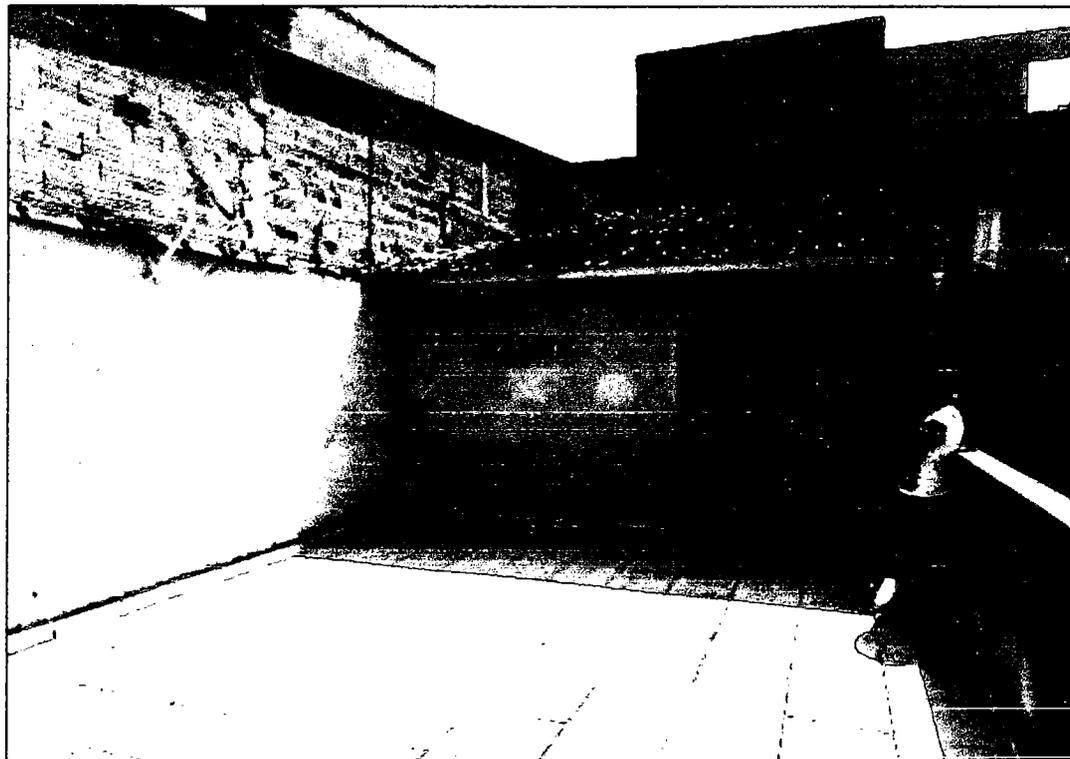


124

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



2) Aspectos do abrigo para autos e do terraço/salão situados no último pavimento.

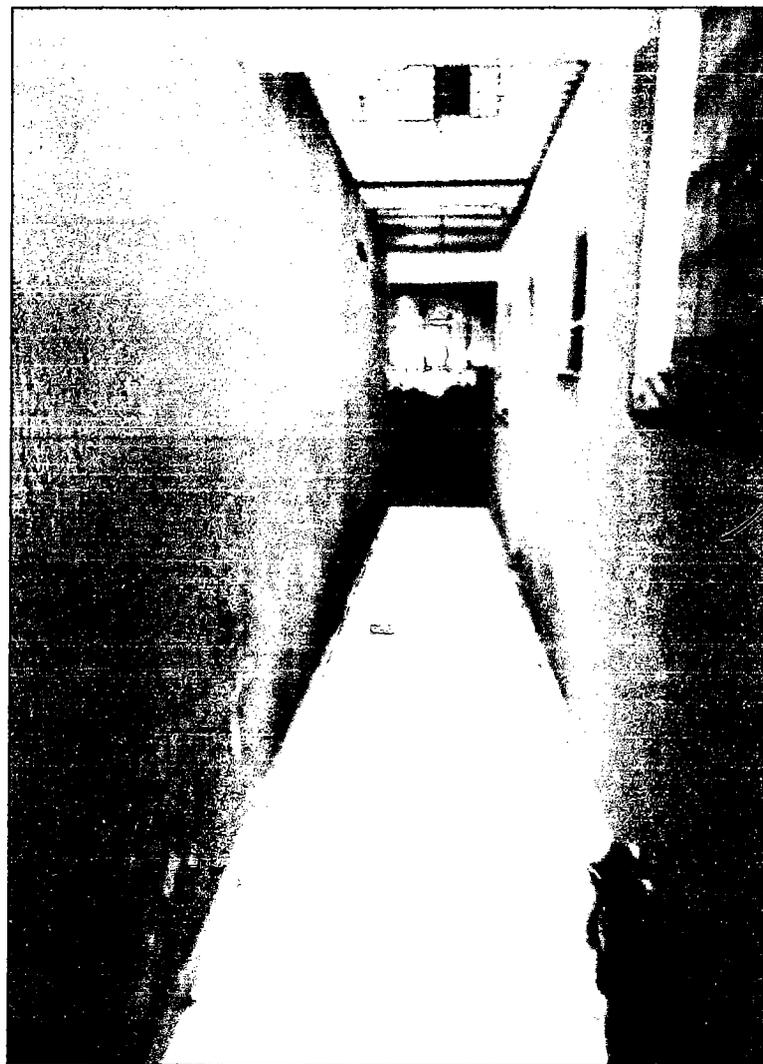


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 29/03/2024 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009343-71.2013.8.26.0161 e código M58zkJs1.

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

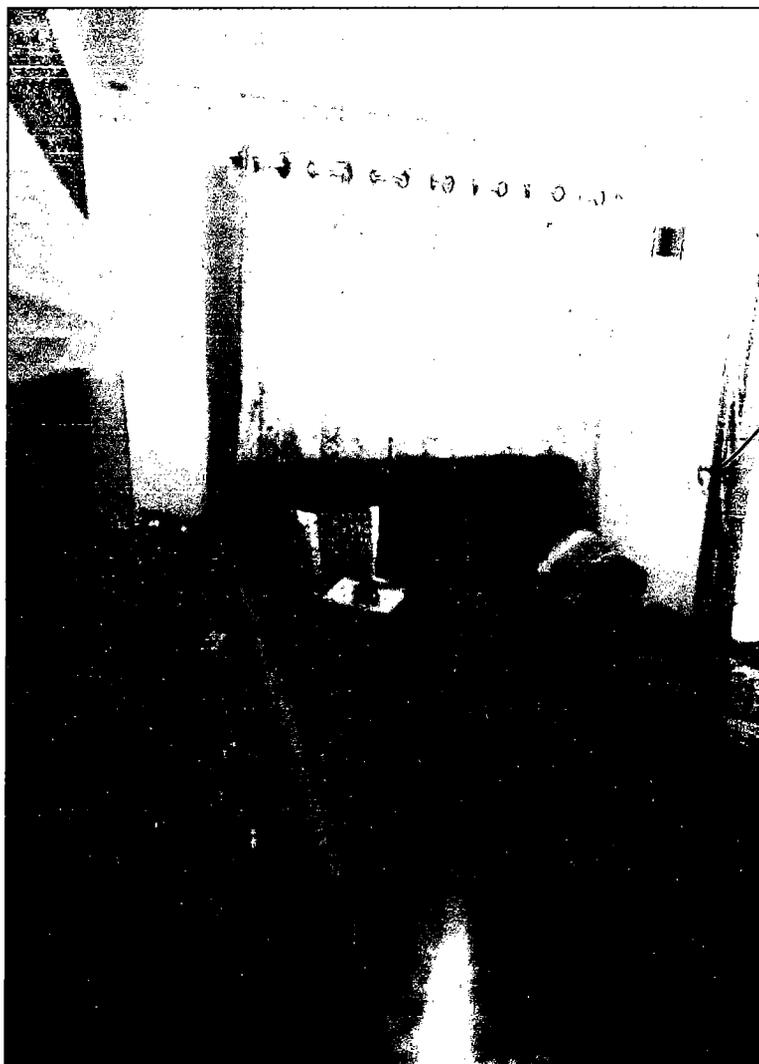


**3) Corredor lateral externo de circulação.**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



**4) Interior do imóvel, com destaque para a sala, observando-se os acabamentos e mobiliário.**

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



5) Aspectos da cozinha e de um dos dormitórios, observando-se os acabamentos, instalações e mobiliário.



---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



**6) Idem às anteriores, com destaque para os banheiros.**

---

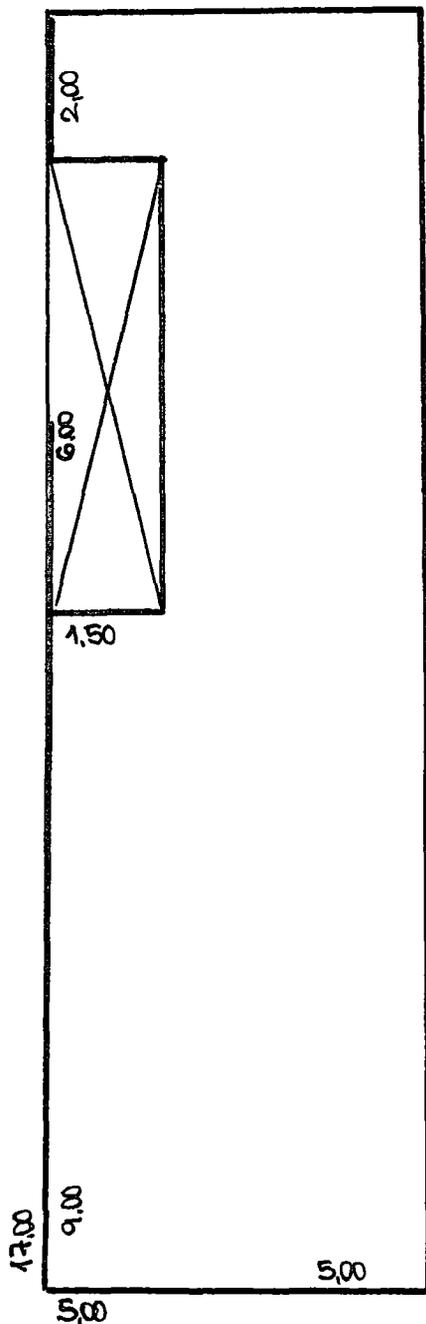
**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

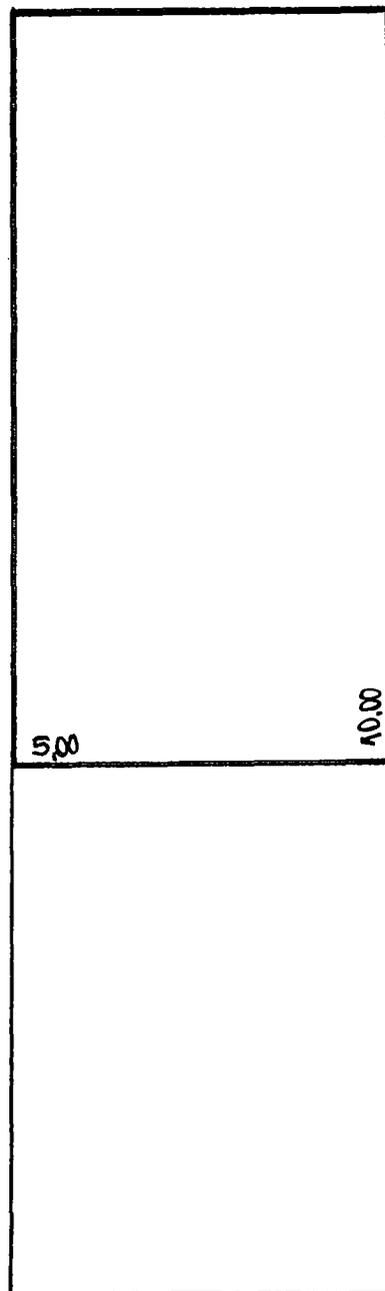
# ANEXO II

# ÁREAS

TERRENO — 85,00 m<sup>2</sup>  
 CONSTRUÇÃO — 202,00 m<sup>2</sup>



TERREO E 1º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO

Processo nº: <b>0009343-71.2013</b>	Vara Cível: <b>3ª</b>	Ação: <b>CUMPRIMENTO DE SENTENÇA</b>	Data:	Escala: <b>1:100</b>
Autor: <b>José Eduardo Cotching Marques Simões</b>			 <b>Engº Gerson Denapoli</b> Crea - 060089382	
Réu: <b>Cleonice Souza da Silva</b>				
Endereço: <b>Rua Apostolo Bartolomeu, 179</b>				