



3ª VARA CÍVEL DO FORO DE DIADEMA-SP
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

PROCESSO: 1008593-47.2016.8.26.0161

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A.

EXECUTADO: PRODUTOS ALIMENTÍCIOS SUPER TRI LTDA – EPP E
OUTROS

ÍNDICE

1.	RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 0010085-93.2016.8.26.0161).....	2
2.	IMÓVEIS PERICIADOS	6
2.1.	LOCALIZAÇÃO.....	6
2.2.	DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS	7
3.	VISTORIA	9
3.1.	DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS	9
3.1.1.	IMÓVEL 1 - RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI, 987	9
3.1.2.	IMÓVEL 2 - RUA JOSÉ MENINO, 45	14
4.	METODOLOGIA	22
4.1.	PESQUISA DE MERCADO	22
4.2.	TRATAMENTO POR FATORES	22
5.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	26
5.1.	CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.....	26
5.2.	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	27
5.2.1.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1- RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI.....	27
5.2.2.	CÁLCULO DO IMÓVEL 2 - RUA JOSÉ MENINO, 45	32
5.3.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	38
6.	CONCLUSÃO.....	38
7.	ENCERRAMENTO.....	38

1. RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 0010085-93.2016.8.26.0161)**1.1. PETIÇÃO INICIAL**

Banco Bradesco S.A. ajuizou Execução por Quantia Certa, em face de Produtos Alimentícios Super Tri Ltda - EPP, com endereço na Rua Salgado de Castro, 331, Centro - SP, tendo como sócios-proprietários José Sergio Seixas, Clelia de Seixas e Engracia Maria Canedo, para cobrança da quantia de R\$178.442,28 (cento e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e vinte e oito centavos), decorrente de cédula de crédito bancário (empréstimo – capital de giro) firmada pela empresa devedora, em 29/08/2014, no valor de R\$ 291.000,14.

O crédito concedido seria pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais de R\$11.479,40, com juros e capitalização, vencendo a primeira parcela em outubro de 2014 e a última em setembro de 2017. Porém, os executados honraram com o pagamento, apenas, das dezenove parcelas iniciais, deixando de pagar a quantia de R\$178.442,28 (cento e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e vinte e oito centavos), razão pela qual o Banco requereu a citação dos executados para o pagamento do débito no prazo de 3 (três), acrescido de juros de mora de 1% ao mês, além de custas e honorários advocatícios, sob pena de penhora.

No caso de não pagamento da dívida, requereu o Banco Bradesco a penhora dos veículos descritos às fls. 03.

1.2. DECISÃO (FLS. 56/57)

Através da decisão de fls. 56 e 57, a MM. Juíza determinou a citação aos executados para pagarem a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, no prazo de três dias, a partir de 11 de julho de 2016. No caso de não pagamento no prazo fixado no mandado, restou determinada a penhora e avaliação dos bens indicados às fls. 03, lavrando-se o respectivo auto, com a intimação da executada.

1.3. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA (FLS. 62)

Em 06/09/2016, o Oficial de Justiça certificou ter citado a executada Produtos Alimentícios Super TRI Ltda., deixando de citar José Sérgio Seixas, por não ter sido encontrado e Engracia Maria Canedo, por ter sido informado que a mesma não frequenta a empresa.

Certificou, ainda, ter deixado de proceder a penhora dos bens indicadas, pois foi informado que todos os bens da empresa se encontravam penhorados e/ou em garantia a bancos.

1.4. PETIÇÃO DA EXEQUENTE (FLS. 74)

Às fls. 74, o Banco Bradesco informou novos endereços para citação e intimação da penhora dos devedores José Sérgio Seixas, Clélia de Seixas e Engracia Maria Canedo, requerendo a expedição de Carta Precatória para a comarca de São Paulo.

1.5. CARTAS PRECATÓRIAS (FLS. 83/91)

As cartas precatórias foram expedidas conforme fls. 83 a 91 e distribuídas conforme comprovação realizada através das petições de fls. 95, 103 e 105, sendo cumprida positivamente somente a citação de José Sérgio Seixas, conforme certidão de fls. 115. As tentativas de citação das coexecutadas Clélia de Seixas e Engracia Maria Canedo restaram frustradas, tendo o Juízo determinado que o exequente providenciasse o regular andamento do feito, para a realização das citações das coexecutadas Clélia de Seixas e Engracia Maria Canedo.

1.6. CITAÇÃO DE CLÉLIA DE SEIXAS (FLS. 144)

Após diversas tentativas negativas, a coexecutada Clélia de Seixas foi citada por via postal, conforme comprovante de fls. 144.

1.7. DECISÃO DE FLS. 151

O Banco exequente requereu ao Juízo a expedição de ofício à Delegacia da Receita Federal para o fornecimento da Declaração do Imposto de Renda dos executados e informações via RENAJUD quanto à existência de veículos registrados em nome dos mesmos. Requereu, ainda, a determinação de bloqueio via BACENJUD, até o limite de R\$302.073,36, conforme cálculo atualizado do débito apresentado às fls. 149.

1.8. DECISÃO DE FLS. 151

O MM. Juiz, com fundamento no art. 835, inc. I e 854, do Código de Processo Civil deferiu o pedido de fls. 148, a fim de ser penhorada a importância atualizada do débito, em contas bancárias ou ativos financeiros dos executados, através do sistema do Bacen-Jud. Caso a penhora desses valores não fosse integralmente satisfatória, seria deferida a utilização do sistema Infojud para a vinda dos autos das últimas declarações de bens e rendimentos dos executados.

1.9. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE DE CLÉLIA DE SEIXAS (FLS. 155/161)

A executada Clélia de Seixas impugnou a penhora online sobre seus saldos bancários nos valores de R\$ 2.324,45 e R\$4.314, 09 bloqueados em contas mantidas no Banco Itaú e conta-poupança no Banco do Brasil., por serem provenientes de pensão por morte e aposentadoria pagas pelo INSS, sendo impenhoráveis por força do disposto no art. 844, inc, IV do CPC.

Requereu, ainda, a condenação do Exequente ao pagamento de multa por litigância de má-fé, por deduzir pretensão contra fato incontroverso e utilizar-se do processo para conseguir objetivo ilegal, incorrendo nas condutas previstas no art. 80, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

1.10. DESPACHO DE FLS. 303

Foi determinada a intimação das partes acerca dos valores, de titularidade do executado, tornados indisponíveis, em virtude do bloqueio realizado pelo sistema

BACENJUD. Caso o executado não esteja representado nos autos deverá ser intimado via postal. Fica advertido do prazo de 5 (cinco) dias para impugnação, sem o que deverá ser realizada a transferência da importância considerada indisponível, convertendo-se em penhora.

Determinou, ainda, a ciência ao exequente sobre a resposta obtida junto ao sistema Renajud, no prazo de 10 (dez), requerendo o que de direito para o prosseguimento da ação.

1.11. PETIÇÕES DO EXEQUENTE (FLS. 306/307 E 309/310)

O Banco Bradesco concordou com o desbloqueio das quantias penhoradas em nome de Clélia de Seixas, requerendo, em face da concordância, que não seja condenado ao pagamento de verbas sucumbenciais, uma vez que não houve resistência à pretensão da embargante (fls. 306/307).

Às fls. 309/310, o exequente informou ter identificado imóveis de propriedade da executada Engracia Maria Canedo, requerendo a penhora dos bens matriculados sob os nºs. 91.340 (fls. 311/313) e 25.970 (fls. 324/331) e posterior intimação da executada nos endereços indicados às fls. 310.

1.12. DECISÃO DE FLS. 363

Ante a expressa concordância do exequente foi determinado o desbloqueio dos valores pertencente à executada Clélia de Seixas.

Foi deferido o pedido de fls. 309/310 sendo determinada a lavratura dos termos de penhora da parte ideal da propriedade dos imóveis que cabe à Executada Engracia Maria Canedo (50%), conforme Matrículas de fls. 325/331 e 335/337, intimando-se a executada acerca das penhoras efetivadas.

Os termos de penhora foram lavrados às fls. 374/375.

1.13. PETIÇÃO DA EXECUTADA FLS. 398/400

A executada Engracia apresentou impugnação à penhora alegando excesso de execução e o excesso de penhora que recaiu sobre os imóveis. Relativamente à tal petição, o Juízo decidiu que não havia nada a ser deliberado, uma vez que a executada já havia oposto Embargos à Execução, que foi julgado improcedente, estando os mesmos em grau de recurso especial.

1.14. INTIMAÇÃO DO EXECUTADO (FLS. 435)

Às fls. 435, foi certificado o cumprimento do mandado de intimação do Sr. Antônio Carlos Canedo acerca da penhora dos imóveis realizadas.

1.15. AVERBAÇÃO DAS PENHORAS (FLS. 452/458 E 459/462)

Às fls. 452/458 e 459/462 foram anexadas as certidões do Cartório de Registro de Imóveis comprovando as averbações das penhoras nas matrículas ns. 25.970 e 91.340.

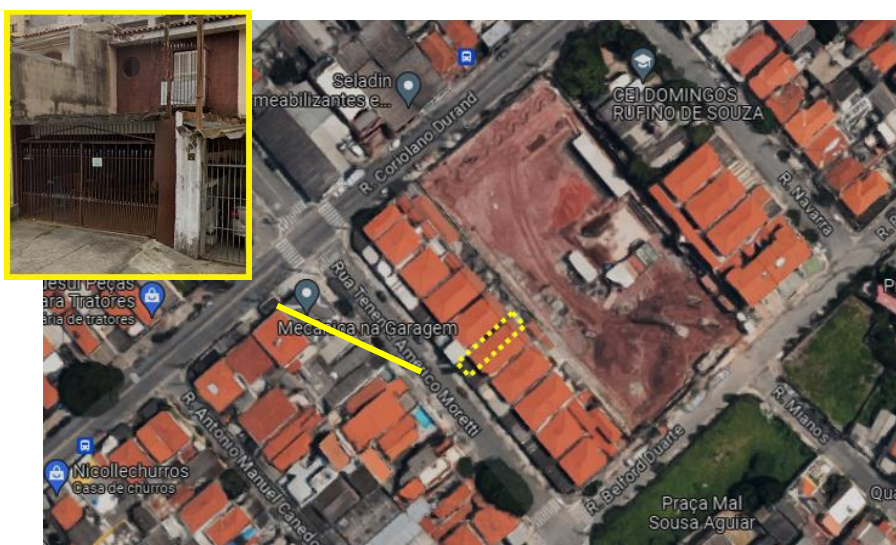
1.16. NOMEAÇÃO DO PERITO (FLS. 463)

Às fls. 463, o Juízo procedeu à nomeação deste Perito para a avaliação dos imóveis penhorados, determinando a apresentação da estimativa dos honorários,

2. IMÓVEIS PERICIADOS**2.1. LOCALIZAÇÃO**

Foram periciados os 2 (dois) imóveis (casas), a primeira localizada na Rua Tenente Américo Moretti, 987, Vila Santa Catarina, São Paulo – SP (Imóvel 1); a segunda localizada na Rua José Menino, 45, Americanópolis, São Paulo – SP (Imóvel 2), ambas com farta oferta de melhoramentos públicos, onde se destacam:

- ✓ Proximidade ao comércio e escolas;
- ✓ Transporte público coletivo;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de água potável e coleta de esgotos;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Telefonia;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Rede de eletricidade;
- ✓ Serviço de limpeza pública.



**Imagem 1 – Localização
do Imóvel 1– Fonte:
Google Maps**

**Rua Tenente Américo
Moretti, 987**



**Imagem 2 – Localização do
Imóvel 2– Fonte: Google
Maps**

Rua José Menino, 45

2.2. DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis encontram-se registrados, respectivamente, sob a Matrícula de n. 25.970 e a Matrícula n. 91.340, ambas do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula **25.970** ficha **1.º**

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 11 de Janeiro de 1979

Um prédio residencial com 105,00 m² de área construída, e seu respectivo terreno, situados à Rua - Haiti, nº 247, no 42º Subdistrito - Jabaquara, medindo 5,00-m de frente: por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00 m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 251, pelo lado esquerdo com o prédio nº 243, ambos da Rua Haiti, e de propriedade dos proprietários, e pelos fundos com a Viação Paratodos Ltda. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, em área maior sob nº 089.249.0010.

Av.10/25.970. Protocolo nº 423.602, em 01/12/2004. ALTERAÇÃO DE NÚMERO E DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA. Conforme o requerimento firmado em 1º de dezembro de 2004 e a certidão municipal nº 074.587/04-8, o imóvel existente no terreno matriculado, lançado pelo nº 247 da Rua Haiti, atualmente é lançado pelo nº 987 da referida via pública, a qual passou a denominar-se Rua Tenente Américo Moretti. São Paulo, SP, 02 de dezembro de 2004.

Luciane Bueno de Andrade Oliveira - escrevente

Manoel A. A. Ferreira - substituto

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 335

matrícula	ficha		
91.340	1.	São Paulo, 17	de junho de 1988

Um terreno situado na Rua Gama, constituído pelo lote 10 da quadra 12, da planta Um, em Americanópolis, no 42º Subdistrito - Jabaquara, antes 29º Subdistrito - Santo Amaro, localizado a 30,00m mais ou menos, da esquina da Rua Divisória, medindo 10,00m de frente, por 35,00m de frente e nos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 350,00m², confrontando de um lado com o lote nº 11, de outro lado com o lote nº 09 e nos fundos com o lote 20, todos da mesma quadra, e de propriedade de Leno Malacço Paschoal e sua mulher. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº... 091.285.0021-0.

3. VISTORIA

As vistorias aos imóveis objeto do trabalho pericial foram realizadas pelo signatário do presente, no dia 07/06/2023, com início às 9h00, na Rua Tenente Américo Moretti, 987, com a presença da locatária do imóvel Sra. Silvia Regina Gonçalves e, ato contínuo, às 10h00, no imóvel localizado na Rua José Menino, 45, contando com a presença dos locatários Sr. José Ramos (casa principal), Sr. Antônio José Dias (casa 2), Sr. Roni Brito (casa 3) e Sr. Edivaldo Campos dos Santos (Casa 4), sendo que a casa 1 encontrava-se desocupada.

As vistorias aos imóveis foram acompanhadas pela Srta. Beatriz Ariadna Gomes da Silva (auxiliar deste Perito), transcorreram de forma positiva e sem intercorrências.

3.1. DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

3.1.1. IMÓVEL 1 (RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI, 987)

Conforme demonstrado no ANEXO IV, a residência é composta por 17 (dezessete) cômodos, divididos em três andares: subsolo (área de serviço, dois depósitos, banheiro e um ambiente vago), térreo (garagem, corredor, sala, cozinha,

banheiro, depósito e quintal) e primeiro pavimento (quarto 1, banheiro 1, banheiro 2, quarto 2 e quarto 3).

❖ **SUBSOLO**

➤ **Área de Serviço e Depósitos**

- ✓ Piso: cimentado, sem acabamento;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex branca, sobre massa corrida;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

Obs.: A área apresenta bastante umidade e muitas partes da parede encontram-se sem reboco e pintura.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex branca, sobre massa corrida e azulejos cerâmicos somente na parte da pia;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: incompleta, com fiação solta e falta de iluminação;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo o básico, servida por água fria.

Obs.: Este banheiro se encontra aparentemente sem utilização.

➤ **Ambiente sem utilização**

- ✓ Piso: cimentado, sem acabamento;
- ✓ Paredes: emboço e pintura látex branca;
- ✓ Teto: laje aparente;
- ✓ Instalação elétrica: não há.
- ✓ Instalação Hidráulica: não há.

❖ **TÉRREO**

➤ **Garagem**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex marrom sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: portão de ferro com entrada de carro e pedestre;
- ✓ Teto: telha aparente;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo o básico, servida por água fria.

➤ **Sala**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex verde sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e vidro, janela de madeira e vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Cozinha**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até o teto;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante de alumínio e vidro, 12 folhas;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com pintura descascada em alguns pontos;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão comercial, até o teto;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante de alumínio e vidro, 3 folhas.
- ✓ Teto: sem pintura, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas; chuveiro elétrico;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro elétrico.

➤ **Depósito**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex amarela sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de correr de alumínio;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Quintal**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex rosa sobre massa corrida;
- ✓ Instalação elétrica: satisfaz distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

❖ **PRIMEIRO PAVIMENTO**

➤ **Quarto 1**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex verde sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e porta para a sacada de madeira e vidro;

- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Banheiro 1**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até o teto, com algumas partes faltantes, devido à quebra de peças ou deslocamento;
- ✓ Esquadrias: janela basculante de alumínio e vidro, 2 folhas.
- ✓ Teto: sem pintura, com manchas de umidade e descascamento;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas com chuveiro elétrico;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro.

➤ **Banheiro 2**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos com textura 3D, até o teto, com algumas partes faltantes, devido à quebra de peças ou deslocamento;
- ✓ Esquadrias: janela basculante de alumínio e vidro, 6 folhas.
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade e descascamento;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas; chuveiro elétrico;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro.

➤ **Quarto 2**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex azul sobre massa corrida, com manchas de umidade;

- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de correr de madeira e vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com fiação exposta.

➤ **Quarto 3**

- ✓ Piso: taco de madeira;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex azul sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de correr de madeira e vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

3.1.2. IMÓVEL 2 (RUA JOSÉ MENINO, 45)

Conforme demonstrado no ANEXO IV, o terreno abriga um conjunto de cinco residências, com uma casa maior situada à frente e quatro casas menores localizadas nos fundos. A casa principal, localizada na frente, é composta por 5 (cinco) cômodos, incluindo um quintal e uma garagem. Cada uma das casas nos fundos é constituída por 3 (três) cômodos, além de um pequeno espaço destinado à área de serviço na entrada. Na fachada, notamos a presença de um portão de garagem e dois portões de entrada: um que direciona ao acesso à casa principal e o outro que possibilita a entrada às casas dos fundos.

❖ **CASA PRINCIPAL**

➤ **Garagem**

- ✓ Piso: cimentado;
- ✓ Paredes: emboço, pintura branca, com manchas de umidade;
- ✓ Esquadrias: portões de ferro;
- ✓ Instalação elétrica: satisfazendo distribuição básica de pontos de luz.

➤ **Sala**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex amarela e azul sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira, janela de ferro e vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Quarto**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex branca sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de alumínio e vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Cozinha**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até o teto;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo o básico, servida por água fria.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até o teto, com algumas peças trincadas e partes faltantes, decorrentes de quebras ou deslocamento;

- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas; chuveiro elétrico;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro.

➤ **Área de Serviço**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex rosa, sobre massa corrida;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: satisfaz distribuição básica de pontos de luz e tomadas.
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ **Quintal**

- ✓ Piso: cimentado, com pintura verde;
- ✓ Paredes: emboço e pintura látex amarela.

❖ **CASA 1**

➤ **Cozinha**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até 2/3 da parede e 1/3 com reboco e emboço, pintura látex rosa sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de correr de vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão comercial, até o teto;
- ✓ Esquadrias: porta sanfonada de pvc e janela basculante de alumínio e vidro, 3 folhas.
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas; chuveiro elétrico;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro elétrico.

➤ **Quarto**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: metade com azulejo cerâmico e metade com reboco e emboço, pintura látex rosa sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de madeira;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Área de Serviço**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até 2/3 da parede e 1/3 com reboco e emboço, pintura látex rosa sobre massa corrida;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: satisfaz distribuição básica de pontos de luz;
- ✓ Instalação Hidráulica: atende disposição básica, servida por água fria.

❖ CASA 2

➤ Cozinha

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura sobre massa corrida, com manchas de umidade, sujidades, trincas e buracos no reboco em algumas áreas;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade, descascamento e trincas;
- ✓ Instalação elétrica: satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com fiação elétrica exposta e improvisada;
- ✓ Instalação Hidráulica: atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ Banheiro

- ✓ Piso: cerâmico;
 - ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura sobre massa corrida, paredes com umidade e sujidades;
 - ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante de alumínio e vidro, 3 folhas;
 - ✓ Teto: pintura látex;
 - ✓ Instalação elétrica: sem iluminação, com fiação exposta; chuveiro elétrico;
 - ✓ Instalação Hidráulica: atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro elétrico, com tubulação exposta.
- Obs.: Banheiro em situação bastante precária.

➤ Quarto

- ✓ Piso: cimento queimado vermelho;
 - ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura sobre massa corrida, com manchas de umidade, sujidades e trincas;
 - ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de alumínio;
 - ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- Instalação elétrica: não satisfaz distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Área de Serviço**

- ✓ Piso: cerâmico e cimentado;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex sobre massa corrida, com manchas de umidade, sujidades, trincas e quebrada na parte que há tubulação exposta;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: não satisfaz distribuição básica de pontos de luz, iluminação improvisada com fiação exposta;
- ✓ Instalação Hidráulica: atende disposição básica, servida por água fria, tubulação exposta.

❖ **CASA 3**

➤ **Cozinha**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex branca sobre massa corrida e azulejos cerâmicos de padrão simples na área da pia;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex amarela sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante de alumínio e vidro, 3 folhas.
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas; chuveiro elétrico;

- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro elétrico.

➤ **Quarto**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex branca sobre massa corrida, com algumas manchas de umidade;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de alumínio e vidro;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade, com descascamento em algumas partes;
- ✓ Instalação elétrica: satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Área de Serviço**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex amarela sobre massa corrida;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: satisfaz distribuição básica de pontos de luz;
- ✓ Instalação Hidráulica: atende disposição básica, servida por água fria.

❖ **CASA 4**

➤ **Cozinha**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão simples, até o teto;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante de vidro, 4 folhas;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;

- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão comercial, até o teto;
- ✓ Esquadrias: sem porta e janela basculante de alumínio e vidro, 3 folhas;
- ✓ Teto: pintura látex branca, com manchas de umidade;
- ✓ Instalação elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas; chuveiro elétrico;

Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro elétrico.

➤ **Quarto**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex branca e azul sobre massa corrida, com algumas manchas de umidade;
- ✓ Esquadrias: sem porta e janela de madeira;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Área de Serviço**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: reboco e emboço, pintura látex amarela sobre massa corrida;
- ✓ Teto: pintura látex branca;
- ✓ Instalação elétrica: satisfaz distribuição básica de pontos de luz;
- ✓ Instalação Hidráulica: atende disposição básica, servida por água fria.

4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para alcançar o objetivo do presente trabalho, será apresentada a seguir.

Foram observadas os seguintes estudos e normas:

- ✓ NBR 14.653 – 2. Avaliação de bens: Imóveis Urbanos;
- ✓ Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011;
- ✓ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho, baseado em normas técnicas, utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores”, considerando as particularidades físicas do imóvel periciando em relação aos outros imóveis pesquisados.

4.1. PESQUISA DE MERCADO

Para o desenvolvimento do trabalho pericial e embasamento deste laudo foram realizadas consultas à várias imobiliárias, que atuam fortemente no mercado de venda de imóveis na região, sendo obtida a amostra de 9 (nove) elementos para o imóvel 1 e 11 (onze) elementos para o imóvel 2, todas casas, tanto quanto possíveis semelhantes aos imóveis avaliando.

Os dados de área construída, área de terreno e índice fiscal foram obtidos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo.

O ANEXO II deste laudo traz a relação dos imóveis com as fotos e descrição dos respectivos dados.

4.2. TRATAMENTO POR FATORES

Esta etapa consiste em aplicar fatores aos imóveis com o intuito de permitir a direta comparação ao imóvel avaliando. Inicia-se pela aplicação do “Fator Oferta” (**F_o**)

ao valor dos imóveis (elementos amostrais) e, posteriormente, os fatores relativos ao terreno e à construção.

O F_o é a relação entre os valores negociados e os valores ofertados: é igual a 1 (um) quando se tem o valor de fato negociado, ou comumente adotado a 0,9 (zero vírgula nove), que representa o possível desconto de 10% na efetiva concretização da negociação, quando o imóvel se encontra em oferta.

Além do F_o foram utilizados 3 (três) outros fatores relativos ao terreno (“Localização”, “Testada” e “Profundidade”), além de 1 (um) fator relativo à construção (“Conservação/ Obsolescência”) e dados do padrão construtivo. A forma de cálculo dos fatores relativos ao terreno pode ser consultada na “Norma para avaliação de imóveis urbanos- IBAPE SP:2011” e o fator relativo à construção e a caracterização dos padrões construtivos do imóvel, no estudo do IBAPE “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019”.

O Conjunto de fatores, como explicitado na Norma do IBAPE supracitada, deve ser aplicado na forma de somatório para a homogeneização, seguindo a seguinte expressão:

$$FG = 1 + [(F_1 - 1) + (F_1 - 1) + (F_1 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

FG : Fator Global F_n : Fatores de Homogeneização

4.2.1. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{Loc})

Este fator leva em consideração a localização dos terrenos em função do seu “Índice Fiscal” (IF) constante na planta genérica de valores do município de Diadema, definido pela seguinte expressão:

$$F_{LOC} = \frac{IF_{AVALIANDO}}{IF_{ELEMENTO}}$$

Onde:

$IF_{AVALIANDO}$: Índice Fiscal do imóvel avaliando; $IF_{ELEMENTO}$: Índice Fiscal do elemento da amostra.

4.2.2. FATOR PROFUNDIDADE (CP)

Este fator mostra a influência da profundidade do terreno na sua valorização ou desvalorização. Compara sua profundidade equivalente àquela que, em função da dimensão de sua frente representa a área do lote mesmo que ele não seja retangular, a valores mínimos e máximos de profundidades estabelecidos em função do padrão dos terrenos.

A expressão de cálculo depende do valor da profundidade equivalente e é dada pelas expressões abaixo:

$$P_e < \frac{1}{2} P_{mi} \Rightarrow C_p = (0,5)^p$$

$$\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e < P_{mi} \Rightarrow C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

$$P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma} \Rightarrow C_p = 1$$

$$P_{ma} < P_e \leq 3 P_{ma} \Rightarrow C_p = \frac{1}{[(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]}$$

$$P_e > 3 P_{ma} \Rightarrow C_p = \frac{1}{[(1/3) + \{[1 - (1/3)] \times (1/3)^p\}]}$$

Onde:

C_p : Fator de profundidade; P_{mi} = Profundidade mínima; P_e = Profundidade equivalente;

P_{ma} = Profundidade máxima; P = Expoente do fator profundidade.

4.2.3. FATOR TESTADA (CF)

$$\frac{1}{2} F_r < F_p < 2 F_r \Rightarrow C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

C_f : Fator de testada; F_r = Frente de referência; F_p = Frente projetada.

“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”, da referida Norma do IBAPE.

4.2.4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

O F_{oc} calcula a depreciação pelo critério de “Ross-Heidecke”, que leva em consideração o obsoleto, o tipo de construção e o padrão de acabamento do imóvel.

É definido pela expressão a seguir:

$$F_{coc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação

R : Valor residual das construções

K : Coeficiente de Ross-Heidecke

A forma de cálculo do F_{oc} é detalhada na publicação “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos- Unidades Isoladas-2019”.

4.2.5. PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)

O mesmo estudo citado acima apresenta como determinar o valor do metro quadrado da construção em função do seu padrão construtivo, ou seja, os padrões dos elementos deste estudo foram definidos com o auxílio da publicação “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos- Unidades Isoladas-2019”.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

5.1. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Imóvel 1: Rua Tenente Américo Moretti, 987

Áreas (m²):

Subsolo: 93,00 m²

Térreo: 93,85 m²

1º Pavimento: 60,88 m²

Construída total: 247,73 m²

Terreno: 125,00 m²

Índice Fiscal: R\$1519/m²

Idade (Anos): 40 anos

Padrão Construtivo (IBAPE): Simples Máximo

Estado de Conservação (IBAPE): "F"

Imóvel 2: Rua José Menino, 45

Áreas (m²):

Casa Principal: 61,82m²

Casa 1: 33,29 m²

Casa 2: 33,40 m²

Casa 3: 32,24 m²

Casa 4: 32,43 m²

Construída total: 193,18 m²

Terreno: 350,00 m²

Índice Fiscal: R\$1111/m²

Idade (Anos): 53 anos

Padrão Construtivo (IBAPE): Simples Mínimo (Casa principal)

Econômico Mínimo (Casas 1-4)

Estado de Conservação (IBAPE): "E" – Casa Principal

"D" – Casa 1

"H" – Casa 2

"E" – Casa 3

"E" – Casa 4

5.2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os valores dos imóveis foram calculados seguindo a seguinte dinâmica:

- ✓ Cálculo do valor do terreno;
- ✓ Cálculo do valor da reedificação das benfeitorias no imóvel;
- ✓ Determinação do valor de mercado do imóvel.

5.2.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1 (RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI, 987)

a) CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO TERRENO

A Tabela abaixo apresenta os resultados dos cálculos. A planilha detalhada encontra-se no **ANEXO III** deste laudo.

Elem.	Endereço	Nº	A _c (m ²)	A _t (m ²)	V _a (R\$)	V _o (R\$)	V _b (R\$)	V _{ua} (R\$/m ²)	V _u (R\$/m ²)
1	RUA ANTÔNIO LOUREIRO	135	124,00	100,00	500.000,00	450.000,00	255.053,38	1.949,47	2.491,52
2	RUA BENJAMIN LIMA	79	146,00	100,00	690.000,00	621.000,00	356.979,23	2.640,21	3.332,33
3	RUA CORREIA JUNIOR	136	117,00	135,00	600.000,00	540.000,00	299.100,43	1.784,44	2.127,00
4	RUA CORREIA JUNIOR	428 C	185,00	130,00	525.000,00	472.500,00	327.431,63	1.115,91	1.486,08
5	RUA NELSON WASHINGTON PEREIRA	298	137,00	112,00	600.000,00	540.000,00	276.681,59	2.351,06	2.960,62
6	RUA RISHIN MATSUDA	262	116,00	99,00	560.000,00	504.000,00	304.361,09	2.016,55	2.815,06
7	RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI	230	153,00	174,00	550.000,00	495.000,00	301.550,09	1.111,78	1.124,67
8	RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI	477	140,00	150,00	458.000,00	412.200,00	219.062,99	1.287,58	1.426,08
9	RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI	749	129,00	140,00	710.000,00	639.000,00	315.929,42	2.307,65	2.793,99

Tabela 1 – Determinação dos valores unitários básicos homogeneizados dos elementos amostrais

➤ SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento das amostras visa expurgar os valores muito discrepantes da média dos elementos. Para o cálculo da média, o saneamento exclui os elementos que estão 30% acima ou abaixo da mesma. Após o processo de saneamento das amostras é possível calcular o valor unitário básico do terreno avaliando.

Elem.	Endereço	Nº	V _u (R\$/m²)	S1	S2	S3
1	RUA ANTÔNIO LOUREIRO	135	2.491,52	2.491,52	2.491,52	2.491,52
2	RUA BENJAMIN LIMA	79	3.332,33	3.332,33	3.332,33	3.332,33
3	RUA CORREIA JUNIOR	136	2.127,00	2.127,00	2.127,00	2.127,00
4	RUA CORREIA JUNIOR	428 C	1.486,08	1.486,08	1.486,08	S3
5	RUA NELSON WASHINGTON PEREIRA	298	2.960,62	2.960,62	2.960,62	2.960,62
6	RUA RISHIN MATSUDA	262	2.815,06	2.815,06	2.815,06	2.815,06
7	RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI	230	1.124,67	S1	S1	S1
8	RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI	477	1.426,08	1.426,08	S2	S2
9	RUA TENENTE AMÉRICO MORETTI	749	2.793,99	2.793,99	2.793,99	2.793,99
			- 30 %	1.598,90	1.700,36	1.800,66
			Média	2.284,15	2.429,08	2.572,37
			+30 %	2.969,39	3.157,81	3.344,08
						1.927,39
						2.753,42
						3.579,44

Tabela 2 – Saneamento amostral e determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

O valor unitário básico do terreno do imóvel 1 avaliando (V_{ut}) será igual a média saneada dos valores de “Vu” dos elementos amostrais, ou seja:

$$V_{ut} = R\$ 2.753,42/m^2$$

➤ CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno que estamos avaliando será dado pela expressão a seguir:

$$V_t = \frac{V_{ut}}{F_{gt}} \times A_t$$

Onde:

V_t : Valor do terreno objeto da avaliação (R\$)

V_{ut} : Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)

F_{gt} : Fator global do terreno avaliando

A_t : Área do terreno avaliando

$$V_t = \frac{2753,42}{1,14} \times 125,00 = R\$ 301.909,78$$

VALOR DO TERRENO – IMÓVEL 1**R\$ 301.909,78****b) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL 1**

Para a determinação do valor das benfeitorias, dividimos o padrão do imóvel em duas categorias, sendo que para o Térreo e o 1º Pavimento definimos o Padrão Simples (Máximo) e para o Subsolo o Padrão Econômico (Médio).

➤ ÁREAS CONSTRUIDAS:

Área Construída	
Subsolo:	93,00 m²
Térreo:	93,85 m²
1º Pavimento:	60,88 m²
Total:	247,73 m²

➤ PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi definido segundo o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019”, sendo a construção classificada em:

- ✓ Térreo e 1º Pavimento – Padrão Simples (Máximo)
- ✓ Subsolo – Padrão Econômico (Médio)

O padrão incide sobre o “Custo Unitário Básico da Construção (CUB)” através de um índice, permitindo calcular o “Custo Unitário da Construção de cada padrão” (Vub). O CUB é publicado pelo SINDUSCON SP mensalmente, sendo o valor de Abril/2023 utilizado neste trabalho, igual a **R\$ 1.914,68 / m²**.

PADRÃO	C	CUB (R\$/m²)	V _{ub} (R\$/m²)
CASA PADRÃO SIMPLES (MÁXIMO)	1,743	1.914,68	3.337,29
SUBSOLO PADRÃO ECONÔMICO (MÉDIO)	1,070	1.914,68	2.048,71

Onde: C = Coeficiente do Padrão Construtivo.

➤ VALOR DAS BENFEITORIAS:

O cálculo dos valores das benfeitorias será dado pela expressão abaixo:

$$V_{bi} = C \times CUB \times F_{oc} \times A_c$$

Onde:

V_{bi}: Valor da benfeitoria do imóvel avaliando (R\$)

C: Coeficiente do Padrão Construtivo

CUB: Custo Unitário Básico da Construção (R\$/m²)

F_{oc}: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

A_c: Área construída do imóvel avaliando (m²)

A tabela abaixo traz o resumo dos cálculos para determinação do valor das benfeitorias. A planilha completa dos cálculos está no **ANEXO III**.

AVALIANDO	CUB (R\$/m²)	PADRÃO	"C"	Ác (m²)	F _{oc}	V _b (R\$)
CASA	1.914,68	SIMPLES (MÁXIMO)	1,743	154,73	0,4945	255.331,23
SUBSOLO	1.914,68	ECONÔMICO (MÉDIO)	1,070	93,00	0,4089	77.916,58

Portanto, o valor das benfeitorias é de:

Valor das Benfeitorias – Imóvel 1:
R\$ 333.247,81

c) VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL – “Vi”

O valor total do imóvel será calculado pela soma das parcelas relativas ao terreno e a construção (benfeitorias), calculados, respectivamente, nos itens 5.2.1.a e 5.2.1.b, ou seja:

$$V_i = (V_t + V_b) \times FAM$$

onde:

V_i : Valor do a imóvel avaliando (R\$);

V_t : Valor relativo ao terreno avaliando (R\$);

V_b : Valor relativa às benfeitorias avaliando (R\$);

FAM: Falor de ajuste ao mercado.

➤ Fator de ajuste ao mercado – “FAM”

Para a determinação do referido fator foram escolhidos os elementos amostrais que mais se aproximam do imóvel avaliando, em termos de área construída e área de terreno, na amostra pesquisada.

O “FAM” é a relação entre o valor ofertado do imóvel pelo seu valor calculado, ou seja:

$$FAM = \frac{V_0}{(V_t + V_b)}$$

Onde:

V_0 = Valor de oferta do imóvel descontado o fator oferta;

V_t = Valor do terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

ENDEREÇO	N.	Va (R\$)	Vo(R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Vt (R\$)	FAM
ANTÔNIO LOUREIRO	135	500.000,00	450.000,00	255.053,38	215.438,83	0,9564
CORREIA JUNIOR	136	600.000,00	540.000,00	299.100,43	311.846,84	0,8839
NELSON WASHINGTON PEREIRA	298	600.000,00	540.000,00	276.681,59	244.890,03	1,0353
MÉDIA						0,9586

Tabela 3 – Determinação do valor do FAM

➤ **CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 1**

$$V_i = (301.909,78 + 333.247,81) \times 0,9586 = R\$ 608.830,51$$

Conclui-se, portanto, que o valor total do imóvel é de R\$ 608.830,51 (seiscentos e oito mil, oitocentos e trinta reais e cinquenta e um centavos).

Valor do imóvel 1
(Rua Tenente Américo Moretti)
R\$ 608.830,51

5.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 2 (RUA JOSÉ MENINO, 45)

a) CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO TERRENO

A Tabela abaixo apresenta os resultados dos cálculos. A planilha detalhada encontra-se no **ANEXO III** deste laudo.

Elem.	Endereço	Nº	A _c (m²)	A _t (m²)	V _a (R\$)	V _o (R\$)	V _b (R\$)	V _{ua} (R\$/m²)	V _u (R\$/m²)
1	RUA AMSTERDAM	30	124,00	200,00	595.000,00	535.500,00	213.276,93	1.611,12	1.420,37
2	RUA ASTROLÁBIO	236	85,00	390,00	900.000,00	810.000,00	142.284,23	1.712,09	1.738,70
3	RUA COROA IMPERIAL	138	108,00	250,00	449.000,00	404.100,00	191.552,25	850,19	847,14
4	RUA EUBELO	39	80,00	218,00	650.000,00	585.000,00	119.855,71	2.133,69	2.366,60
5	RUA JOSÉ GASPAR	52	116,00	195,00	530.000,00	477.000,00	150.968,56	1.671,96	1.517,42
6	RUA JOSÉ MENINO	42	55,00	200,00	460.000,00	414.000,00	83.915,24	1.650,42	1.990,06
7	RUA MUZAMBINHO	346	150,00	250,00	670.000,00	603.000,00	245.492,36	1.430,03	1.701,07
8	RUA LENO	385	90,00	333,00	455.000,00	409.500,00	157.229,57	757,57	748,57
9	RUA RISHIN MATSUDA	89	125,00	186,00	640.000,00	576.000,00	334.562,44	1.298,05	1.149,35
10	RUA SEPINS	279	135,00	250,00	780.000,00	702.000,00	188.935,07	2.052,26	1.568,13
11	RUA TUPIRITAMA	279	75,00	200,00	750.000,00	675.000,00	99.006,59	2.879,97	2.867,30

Tabela 4 – Determinação dos valores unitários básicos homogeneizados dos elementos amostrais

➤ SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento das amostras visa expurgar os valores muito discrepantes da média dos elementos. Para o cálculo da média, o saneamento exclui os elementos que estão 30% acima ou abaixo da mesma. Após o processo de saneamento das amostras é possível calcular o valor unitário básico do terreno avaliando.

Elem.	Endereço	Nº	V _u (R\$/m²)	S1	S2	S3	S4
1	RUA	AMSTERDAM	30	1.420,37	1.420,37	1.420,37	1.420,37
2	RUA	ASTROLÁBIO	236	1.738,70	1.738,70	1.738,70	1.738,70
3	RUA	COROA IMPERIAL	138	847,14	847,14	847,14	S4
4	RUA	EUBELO	39	2.366,60	2.366,60	S2	S2
5	RUA	JOSÉ GASPAR	52	1.517,42	1.517,42	1.517,42	1.517,42
6	RUA	JOSÉ MENINO	42	1.990,06	1.990,06	1.990,06	1.990,06
7	RUA	MUZAMBINHO	346	1.701,07	1.701,07	1.701,07	1.701,07
8	RUA	LENO	385	748,57	748,57	S3	S3
9	RUA	RISHIN MATSUDA	89	1.149,35	1.149,35	1.149,35	1.149,35
10	RUA	SEPINS	89	1.568,13	1.568,13	1.568,13	1.568,13
11	RUA	TUPIRITAMA	279	2.867,30	S1	S1	S1
			- 30 %	1.140,03	1.053,32	986,28	1.044,07
			Média	1.628,61	1.504,74	1.408,98	1.491,53
			+30 %	2.117,19	1.956,16	1.831,67	1.938,99

Tabela 5 – Saneamento amostral e determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

O valor unitário básico do terreno do imóvel 2 avaliando (V_{ut}) será igual a média saneada dos valores de “Vu” dos elementos amostrais, ou seja:

$$V_{ut} = R\$ 1.583,59 / m^2$$

➤ CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno que estamos avaliando será dado pela expressão a seguir:

$$V_t = \frac{V_{ut}}{F_{gt}} \times A_t$$

Onde:

V_t : Valor do terreno objeto da avaliação (R\$)

V_{ut} : Valor unitário básico do terreno (R\$ /m²)

F_{gt} : Fator global do terreno avaliando

A_t : Área do terreno avaliando

$$V_t = \frac{1.583,59}{1,00} \times 350,00 = R\$ 554.256,50$$

VALOR DO TERRENO – IMÓVEL 2
R\$ 554.256,50

b) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL

Para a determinação do valor das benfeitorias, dividimos o padrão do imóvel em duas categorias, sendo que para a Casa Principal definimos o Padrão Simples (Mínimo) e para as Casas dos Fundos (1 a 4) o Padrão Econômico (Mínimo).

➤ ÁREAS CONSTRUIDAS:

Área Construída	
Casa Principal	61,82 m ²
Casa 1	33,29 m ²
Casa 2	33,40 m ²
Casa 3	32,24 m ²
Casa 4	32,43 m ²
Total:	193,18 m²

➤ **PADRÃO CONSTRUTIVO:**

O padrão construtivo foi definido segundo o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019”, sendo a construção classificada em:

- ✓ Casa Principal – Padrão Simples (Mínimo)
- ✓ Casas 1 a 4 – Padrão Econômico (Mínimo)

O padrão afeta o “Custo Unitário Básico da Construção (CUB)” através de um índice, permitindo calcular o “Custo Unitário da Construção de cada padrão” (V_{ub}). O CUB é publicado pelo SINDUSCON SP mensalmente, sendo o valor de Abril/2023 utilizado neste trabalho, igual a **R\$ 1.914,68 / m²**.

PADRÃO	C	CUB (R\$/m ²)	V _{ub} (R\$/m ²)
CASA PRINCIPAL PADRÃO SIMPLES (MÍNIMO)	1,251	1.914,68	2.395,26
CASAS 1-4 PADRÃO ECONÔMICO (MÍNIMO)	0,919	1.914,68	1.759,59

Onde:

C = Coeficiente do Padrão Construtivo.

➤ **VALOR DAS BENFEITORIAS:**

O cálculo dos valores das benfeitorias será dado pela expressão abaixo:

$$V_{bi} = C \times CUB \times F_{oc} \times A_c$$

Onde:

V_{bi} : Valor da benfeitoria do imóvel avaliando (R\$)

C : Coeficiente do Padrão Construtivo

CUB : Custo Unitário Básico da Construção (R\$/m²)

F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

A_c : Área construída do imóvel avaliando (m²)

A tabela abaixo traz o resumo dos cálculos para determinação do valor das benfeitorias. A planilha completa dos cálculos está no **ANEXO III**.

AVALIANDO	CUB (R\$/m²)	PADRÃO	"C"	Ác (m²)	F _{oc}	V _b (R\$)
CASA P.	1.914,68	SIMPLES (MÍNIMO)	1,251	61,82	0,4194	62.096,59
CASA 1	1.914,68	ECONÔMICO (MÍNIMO)	0,919	33,29	0,3789	22.195,62
CASA 2	1.914,68	ECONÔMICO (MÍNIMO)	0,919	33,40	0,2664	15.657,80
CASA 3	1.914,68	ECONÔMICO (MÍNIMO)	0,919	32,24	0,3789	21.495,55
CASA 4	1.914,68	ECONÔMICO (MÍNIMO)	0,919	32,43	0,3789	21.622,23

Portanto, o valor das benfeitorias é de:

Valor das Benfeitorias – Imóvel 2:
R\$ 143.067,78

c) VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL – “V_i”

O valor total do imóvel será calculado pela soma das parcelas relativas ao terreno e a construção (benfeitorias), calculados, respectivamente, nos itens 5.2.2.a e 5.2.2.b, ou seja:

$$V_i = (V_t + V_b) \times FAM$$

onde:

V_i: Valor do a imóvel avaliando (R\$);

V_t: Valor relativo ao terreno avaliando (R\$);

V_b: Valor relativa às benfeitorias avaliando (R\$);

FAM: Falor de ajuste ao mercado.

➤ **Fator de ajuste ao mercado – “FAM”**

Para a determinação do referido fator foram escolhidos os elementos amostrais que mais se aproximam do imóvel avaliando, em termos de área construída e área de terreno, na amostra pesquisada.

O “FAM” é a relação entre o valor ofertado do imóvel pelo seu valor calculado, ou seja:

$$FAM = \frac{V_0}{(V_t + V_b)}$$

Onde:

V_0 = Valor de oferta do imóvel descontado o fator oferta;

V_t = Valor do terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

ENDEREÇO	N.	Va (R\$)	Vo(R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Vt (R\$)	FAM
AMSTERDAM	30	595.000,00	535.500,00	213.276,93	322.223,07	0,9353
JOSÉ GASPAR	52	530.000,00	477.000,00	150.968,56	326.031,44	0,9711
MUZAMBINHO	96	670.000,00	603.000,00	245.492,36	402.697,50	1,0427
MÉDIA						0,9830

TABELA 3 – Determinação do valor do FAM

➤ **Cálculo do Valor do Imóvel 2**

$$V_i = (554.256,50 + 143.067,78) \times 0,9830 = \text{R\$ } 685.469,77$$

Conclui-se, portanto, que o valor total do imóvel é de R\$ 685.469,77 (seiscentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e sete centavos).

Valor do imóvel 2
(Rua José Menino, 45)
R\$ 685.469,77

5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente avaliação atinge o Grau de Fundamentação II, conforme item 9.2 da NBR 14.653-2.

6. CONCLUSÃO

Visando atender a missão que foi designada por Vossa Excelência, qual seja, a avaliação do imóvel determinada às fls. 463, procedeu-se à vistoria aos imóveis objeto da perícia e ao desenvolvimento do presente trabalho pericial, chegando este Perito à conclusão de que o valor atual de mercado do imóvel 1, situado à Rua Tenente Américo Moretti, 987 é de **R\$ 608.830,51 (seiscentos e oito mil, oitocentos e trinta reais e cinquenta e um centavos)** e o valor atual de mercado do imóvel 2, situado à Rua José Menino, 45 é de **R\$ 685.469,77 (seiscentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e sete centavos)**.

7. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, editado em 39 (trinta e nove) páginas, contendo 4 (quatro) anexos, ANEXO I – Relatório Fotográfico, ANEXO II – Amostra dos Imóveis, ANEXO III – Planilhas e o ANEXO IV – Planta baixa, que integram o presente, seguindo assinado.

O signatário do presente trabalho coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 05 de setembro de 2023.

Engº. Sergio Ricardo Gambale