

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara
Cível do Fórum da Comarca de Osasco - São Paulo.**

Processo físico nº 0012589-90.2011.8.26.0405

Ação Procedimento Ordinário

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Ordinário**, promovida por **Carlos Roberto de Paula Arantes e outro** em face de **Nilton Pereira de Barros**, vem **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro Titular do
Ibape sp nº 664

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA MARIA ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/12/2018 às 09:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033286-88.2018.8.26.0405 e código 3FA25A6.

405.EJOC.16.00077281-3 53154 1754 01

mesc
546/11

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

➤ **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA LADISLAU ANTÔNIO FERREIRA NETTO, Nº 11 (ANTIGA PRAÇA PASSAGEM JOSÉ MARIA DA SILVA), LOTE 11 DA QUADRA "E" DO LOTEAMENTO "BEL JARDIM", MUNICÍPIO DE OSASCO - SP:**

Valor Total do Imóvel (Terreno e Construções)
Auto de Penhora "Imóvel Primitivo" Matrícula 28.132
R\$ 364.000,00
(trezentos e sessenta e quatro mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2.016"

Valor Total do Imóvel (Terreno)
Imóvel "Desmembrado" Matrícula 28.232
R\$ 150.000,00
(cento e cinquenta mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2.016"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel, objeto da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA MARIA ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/12/2018 às 09:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033286-88.2018.8.26.0405 e código 3FA25A6.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Ordinário**, promovida por **Carlos Roberto de Paula Arantes e outro** em face de **Nilton Pereira de Barros**, processo nº 0012589-90.2011.8.26.0405, em curso perante esse E.Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Deferida à prova pericial pelo MM. Juiz, às fls. 221, o subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito judicial para proceder a avaliação do imóvel penhorado, conforme descrito às fls. 222 dos autos e reproduzido a seguir:

TERMO DE PENHORA

Processo Físico nº: 0012589-90.2011.8.26.0405 N° DE ORDEM: 546/2011
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos
Requerente: Carlos Roberto de Paula Arantes e outro
Requerido: Nilton Pereira de Barros

Em Osasco, aos 25 de maio de 2015, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA DO IMÓVEL DO EXECUTADO A SEGUIR DESCRITO**: "Um terreno constituído pelo lote 11 da quadra E, do loteamento denominado Bel Jardim, nesta cidade de Osasco - São Paulo, medindo 10,00ms, de frente para Praça A; 27,50ms, da frente aos fundos do lado direito de quem da Praça olha para o terreno, onde confina com o lote 12; 27,50ms, do outro lado onde confina com o lote 10, tendo nos fundos 10,00ms, e confina com o lote 13, encerrando a área de 275,00ms², Matrícula nº 28.132, Livro nº 2, folha 1, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco - SP., do qual foi nomeado depositário, o Sr. Nilton Pereira de Barros, RG. Nº 4.984.399 e CPF nº 691.867.238-04. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

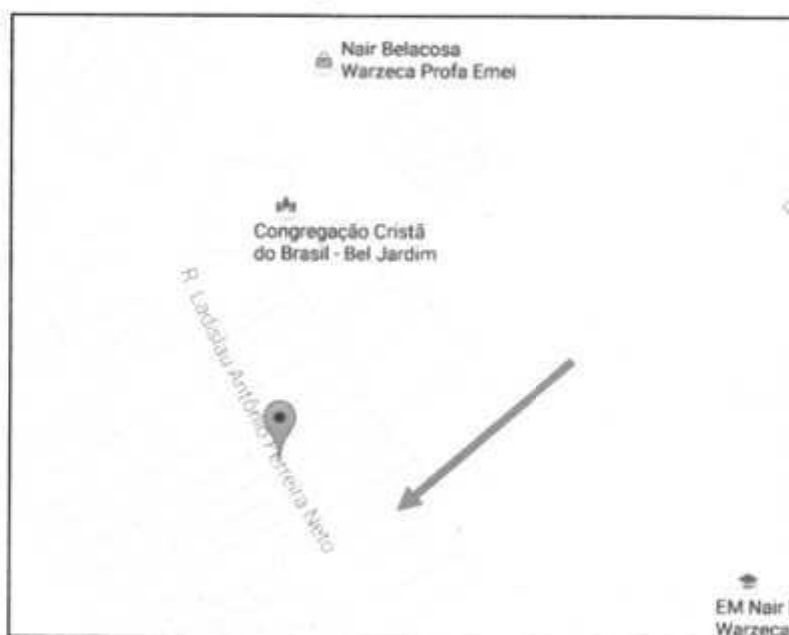
- 2.3) As partes não indicaram assistente técnicos, mas, foram formulados rol de quesitos a serem respondidos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização do Imóvel:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na **Rua Ladislau Antônio Ferreira Netto, nº 11** (antiga Praça Passagem José Maria da Silva), lote 11 da quadra "E" do loteamento "Bel jardim", município de Osasco – SP., conforme destacado nas imagens digitalizadas do mapa terrestre e satélite "Google Maps e Earth", que seguem:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Ladislau Antônio Ferreira Neto, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA MARIA ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/12/2018 às 09:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033286-88.2018.8.26.0405 e código 3FA25A6.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Modesto a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

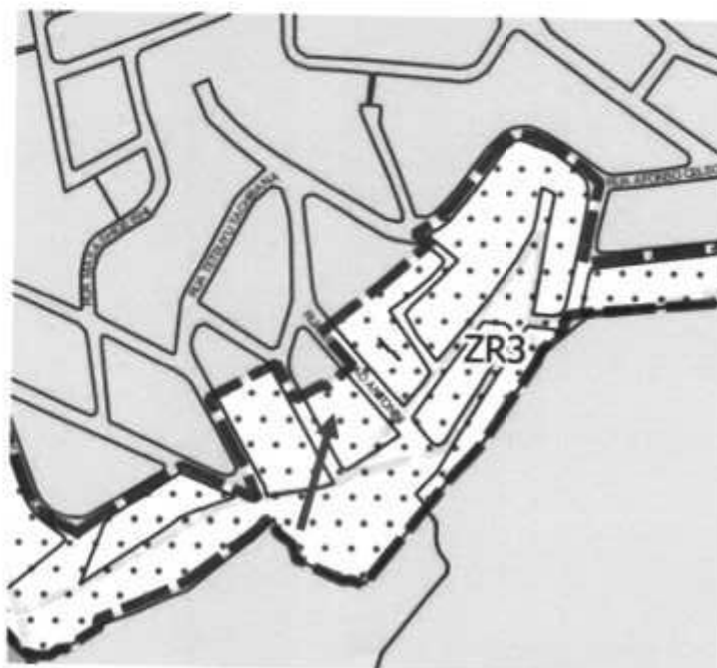
3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco, na seguinte situação:

 PREFEITURA DE OSASCO			IPTU 2016																																	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO																																				
CADASTRO DO IMÓVEL 0694340000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 23221.23.79.0245.98.999.83	VALOR TOTAL LANÇADO R\$ 1.399,77	TIPO DE EDIFICAÇÃO : 19 - Comercial																																	
PROPRIETÁRIO IMÓB BEL JARDIM			<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> TEMPLO <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> GARAGEM <input type="checkbox"/> CONSTRUÇÕES ESPECIAIS																																	
COMPROMISSÁRIO ALFEU PEREIRA			CÓD. COBRANÇA : Normal																																	
POSSUIDOR			<table border="0"> <tr> <td>A.T.</td><td>375,00</td><td>S.C.</td><td>126,81</td></tr> <tr> <td>A.C.</td><td>183,86</td><td>A.D.</td><td>5,0000</td></tr> <tr> <td>T.P.</td><td>10,00</td><td>T.L.</td><td>5,0000</td></tr> <tr> <td>V.V.T.</td><td>24.928,45</td><td>V.V.P.</td><td>24.648,96</td></tr> <tr> <td>V.V.E.</td><td>0,00</td><td>V.V.I.</td><td>189.577,31</td></tr> <tr> <td>I.T.</td><td>0,00</td><td>I.P.</td><td>1.395,30</td></tr> <tr> <td>I.E.</td><td>0,00</td><td>Z.F.</td><td>0</td></tr> <tr> <td>T.C.R.</td><td>194,42</td><td>V.C.</td><td>0,00</td></tr> </table>		A.T.	375,00	S.C.	126,81	A.C.	183,86	A.D.	5,0000	T.P.	10,00	T.L.	5,0000	V.V.T.	24.928,45	V.V.P.	24.648,96	V.V.E.	0,00	V.V.I.	189.577,31	I.T.	0,00	I.P.	1.395,30	I.E.	0,00	Z.F.	0	T.C.R.	194,42	V.C.	0,00
A.T.	375,00	S.C.	126,81																																	
A.C.	183,86	A.D.	5,0000																																	
T.P.	10,00	T.L.	5,0000																																	
V.V.T.	24.928,45	V.V.P.	24.648,96																																	
V.V.E.	0,00	V.V.I.	189.577,31																																	
I.T.	0,00	I.P.	1.395,30																																	
I.E.	0,00	Z.F.	0																																	
T.C.R.	194,42	V.C.	0,00																																	
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA LADISLAW A FERREIRA NETTO, 11 - L 11 G E Jardim Elvira (Loteamento BEL JARDIM) Osasco - SP - 06243-279		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA LADISLAW A FERREIRA NETTO, 11 - L 11 G E Jardim Elvira (Loteamento BEL JARDIM) Osasco - SP - 06243-279																																		
Mensagens Nossos registros apontam débitos em aberto de IPTU de exercícios anteriores, vencidos até 30/11/2015. Compareça a Secretaria de Finanças - Praça de Atendimento - situada à Rua Narciso Struolini, 201 - Centro - Osasco. De 2 ^a a 6 ^a das 08h30 às 18h30.																																				
LEGENDA																																				
<table border="0"> <tr> <td>A.T.</td><td>Área do Terreno</td> <td>S.C.</td><td>Base de Cálculo do Terreno</td> </tr> <tr> <td>A.C.</td><td>Área Construída</td> <td>A.D.</td><td>Área Ideal</td> </tr> <tr> <td>T.P.</td><td>Taxada Principal</td> <td>T.L.</td><td>Taxada Local</td> </tr> <tr> <td>V.V.T.</td><td>Valor Venal do Terreno</td> <td>V.V.P.</td><td>Valor Venal do Preço</td> </tr> <tr> <td>V.V.E.</td><td>Valor Venal do Imóvel</td> <td>V.V.I.</td><td>Valor Venal do Imóvel</td> </tr> <tr> <td>I.T.</td><td>Imposto Territorial</td> <td>I.P.</td><td>Imposto Predial</td> </tr> <tr> <td>I.E.</td><td>Imposto de Excessos</td> <td>Z.F.</td><td>Zona Fiscal</td> </tr> <tr> <td>T.C.R.</td><td>Taxa de Cobrança</td> <td>V.C.</td><td>Valor Construído</td> </tr> </table>					A.T.	Área do Terreno	S.C.	Base de Cálculo do Terreno	A.C.	Área Construída	A.D.	Área Ideal	T.P.	Taxada Principal	T.L.	Taxada Local	V.V.T.	Valor Venal do Terreno	V.V.P.	Valor Venal do Preço	V.V.E.	Valor Venal do Imóvel	V.V.I.	Valor Venal do Imóvel	I.T.	Imposto Territorial	I.P.	Imposto Predial	I.E.	Imposto de Excessos	Z.F.	Zona Fiscal	T.C.R.	Taxa de Cobrança	V.C.	Valor Construído
A.T.	Área do Terreno	S.C.	Base de Cálculo do Terreno																																	
A.C.	Área Construída	A.D.	Área Ideal																																	
T.P.	Taxada Principal	T.L.	Taxada Local																																	
V.V.T.	Valor Venal do Terreno	V.V.P.	Valor Venal do Preço																																	
V.V.E.	Valor Venal do Imóvel	V.V.I.	Valor Venal do Imóvel																																	
I.T.	Imposto Territorial	I.P.	Imposto Predial																																	
I.E.	Imposto de Excessos	Z.F.	Zona Fiscal																																	
T.C.R.	Taxa de Cobrança	V.C.	Valor Construído																																	

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Osasco, o imóvel se encontra inserido na Zona "ZR3, conforme destacado na reprodução parcial do mapa a seguir:



[Handwritten signature]

Engº MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

3.6) Do Imóvel:

3.6.1) Terreno Matriz: O imóvel matriz que é objeto do Auto de Penhora possui área total de 275,00 m², com as seguintes medidas e confrontações, conforme reprodução digitalizada da certidão de matrícula nº 28.132 do 2º CRI de Osasco - SP:

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA	FOLHA
28.132	01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote 11 da quadra B, do loteamento denominado Bel Jardim, nesta cidade de Osasco - São Paulo, medindo 10,00ms. de frente para Praça A; 27,50ms. da frente aos fundos do lado direito de quem da Praça olha para o terreno, onde confina com o lote 12; 27,50ms. do outro lado onde confina com o lote 10, tendo nos fundos 10,00ms., e confina com o lote 13, encerrando a área de 275,00ms².

CONTRIBuinta: nº 23221-23-79-0245-99-999-03.

PROPRIETÁRIO: ALFBU PEREIRA, brasileiro, casado, proprietário residente e domiciliado à Praça A, nº 11 - Quadra B, S/Nº - Bel Jardim - Osasco/São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 11.024, feita nos 13.04.72, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco-São Paulo.

[Assinatura]
 Oficial Substituto

Av.1 de 28 de Agosto de 1.998.

Nos termos das escrituras públicas adiante mencionadas e conforme certidão expedida pela PMO/SP de 08.07.1.993, devidamente arquivada em pasta própria neste Oficial sob nº 006, fls. 699 fica constando que a Praça A, atualmente denominada-se Praça - Passagem Jose Maria da Silva.

[Assinatura]
 Oficial Substituto

Av.2 de 28 de Agosto de 1.998.

Nos termos das escrituras públicas adiante mencionadas e conforme certidão de casamento sob nº 10833, fls. 138 do livro B-35, expedida aos 26.08.1.998 pelo 1º Registro Civil das Pessoas Naturais de Osasco-São Paulo, ficou constando que ALFBU PEREIRA é casado no regime da comunhão universal de bens, des de 18.09.1.965 com ZILDA ALVES PEREIRA.

- segue no verso -

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030
 PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA MARIA ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/12/2018 às 09:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033286-88.2018.8.26.0405 e código 3FA25A6.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.2) Desmembramento do Terreno Matriz: Conforme consta nos autos, o imóvel matriz foi objeto de desmembramento de sua área [137,50m²], dando origem a nova matrícula nº 28.232, com área de 137,50m², com as seguintes medidas e confrontações, conforme reprodução digitalizada da citada certidão de matrícula:

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO
MATRÍCULA: 28.232 FOLHA: 01
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote nº. 11, da quadra "E", do loteamento denominado "Bel Jardim", nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m., de frente para a Praça Passagem José Maria da Silva, tendo nos fundos a mesma medida de frente, onde confronta com parte do lote nº. 13; 27, 50m., de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da praça olha para o terreno com o remanescente do mesmo lote nº. 11, e, pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, confronta com o lote nº. 10, encerrando a área total de 137,50m².

CONTRIBUINTE: 23221-23-79-0245-99-999-03 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS: NILTON PEREIRA DE BARROS, comerciante, portador do RG. nº. 4.984.399-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob o nº. 560.322.698-68 e sua esposa EMILIA DA SILVA BARROS, comerciante, portadora do RG. nº. 7.793.057-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob o nº. 691.867.238-04, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515-77, residentes e domiciliados à Rua Salvador Nunes nº. 88 - Osasco - São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 03 feito aos 28.08.1.998 na matrícula nº. 28.132 deste 2º Oficial.

O Oficial Substituto

R.1 de 11 de Dezembro de 1.998.

Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 02.12.1.998 às fls. 325/326 do livro 471 do 3º Tabelião de Notas de Osasco/São Paulo, os proprietários NILTON PEREIRA DE BARROS e sua esposa EMILIA DA SILVA BARROS, transmitiram o

- segue no verso -

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030
PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.3) Do Imóvel Avaliando: No Termo de Penhora de fls. 222, consta penhora do imóvel descrito na matrícula 28.132, que por sua vez, refere-se a totalidade do imóvel e não a sua parte já desmembrada. Todavia, Smj., ante a manifestação de fls. 262/3, a perícia apresentará o valor de mercado do imóvel com sua área matriz de terreno [Mat. 28.132] e construções, ao passo que, o valor da área desmembrada [Mat. 28.232] somente contemplará o terreno, uma vez que, a construção encontra-se cadastrada por sobre a matrícula da área matriz.

Por fim, a vistoria "in loco" constatou que o imóvel não possui divisão física, ou seja, seu desmembramento ocorreu somente de forma documental e não territorial.

3.6.4) Características do terreno: O terreno retro descrito possui formato regular, topografia plana com frente ao nível da via pública para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

3.6.5) Construções: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificada 01 (um) galpão e edícula nos fundos.

3.6.6) Da área construída: Após proceder a medições "in loco", se pode constatar que o imóvel possui área total construída de 154,00 m², assim disposta:

⇒ Galpão = 126,00 m²

⇒ Edícula/Cômodos/WC - Fundos = 28,00 m²

3.6.7) Padrão construtivo: Considerando a sua tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE SP", a edificação se enquadra como sendo do Grupo 1.2 Galpão/Residência, "Padrão Econômico".

3.6.8) Estado de conservação: A edificação se encontra em situação regular, porém, necessita de manutenção corretiva.

3.7) Ocupação do imóvel:

3.7.1) O imóvel encontra-se alugado para a Igreja Apostólica e Profética Missões Shekinah. Na data da diligência agendada judicialmente o representante permitiu a entrada do subscritor e do Autor para execução dos levantamentos, onde tudo acompanharam do início ao fim.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista interna do galpão.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'Rui'.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista interna do galpão, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral das edificações localizadas nos fundos do lote.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista geral da fachada do cômodo localizado nos fundos.

A handwritten mark or signature, possibly the name 'Rui', written in dark ink on the white background of the page.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista parcial da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELOISA MARIA ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/12/2018 às 09:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033286-88.2018.8.26.0405 e código 3FA25A8.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da sala/dormitório.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial do banheiro da edícula.

[Handwritten signature]

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Critérios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo**.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel em questão será determinado através do recomendado **Método Evolutivo**, cujo valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel assim se define:

- ↓ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

“Esse valor pode ser definido como o preço de mercado que o imóvel poderá alcançar se colocado em oferta em prazo razoável no mercado imobiliário”

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5) Especificação da Avaliação:

4.5.1) A especificação será em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.5.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.5.3) Finalizando, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.6) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.6.1) Capital-Terreno: O valor do "Capital-Terreno", conforme pesquisa expedita realizada na região geoeconômica do imóvel, é de:

⇒ **Área Matriz "Matrícula nº 28.132 = 275,00 m²**

Vt = R\$ 300.000,00

Valor do "Capital Terreno"
Vt = R\$ 300.000,00
(trezentos mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2016"

⇒ **Área Desmembrada "Matrícula nº 28.232 = 137,50 m²**

Vt = R\$ 150.000,00

Valor do "Capital Terreno"
Vt = R\$ 150.000,00
(cento e cinquenta mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2016"

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

4.6.2) Capital-Construção: O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia", devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes - base R₀N que segue:

 ibape SP Qualidade em perícias e avaliações		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO www.ibape-sp.org.br				
3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N						
A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R ₀ N do SINDUSCON/SP.						
A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.						
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.6.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

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

TABELA 1			QUADRO A			
CLASSE TIPO PADRÃO	VIDA ÚTIL REFERENCIAL 'K' (anos)	VALOR RESIDUAL 'R' (%)	Let	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
RESIDENCIAL BARRACO RUSTICO	5	0	a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
SIMPLES	10	0				
CASA RUSTICO	60	20	b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma limpeza leve de pintura para recuperar a sua aparência.
PROLETARIO	60	20				
ECONOMICO	70	20	c	Regular	1,32	Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de pequenas fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
SIMPLES	70	20				
MÉDIO	70	20	d	Entre regular e necessitando reparos simples	0,50	Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
SUPERIOR	70	20				
FINO	60	20	e	Necessitando de reparos simples	10,50	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.
LUXO	60	20				
APARTAMENTO ECONOMICO	60	20	f	Necessitando de reparos de simples e importantes	20,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com substituição e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possuem um reparo moderado e leve 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 de impermeabilização ou substituição de telhas na cobertura.
SIMPLES	60	20				
MÉDIO	8	20	g	Necessitando de reparos importantes	52,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização da estrutura, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser recuperadas mediante a substituição das peças aglomeradas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maior dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparo importantes na impermeabilização ou no telhado.
SUPERIOR	60	20				
FINO	50	20	h	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral não seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição de regularização da estrutura, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
LUXO	50	20				
GALPÕES RUSTICO	60	20	i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.
SIMPLES	60	20				
MÉDIO	80	20				
SUPERIOR	80	20				
COBERTURAS RUSTICO	20	10				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	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	0,866	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	0,808	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	0,640	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,622	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	0,113	0,107	0,096	0,079	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,085	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,056	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

4.6.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc \quad \text{onde:}$$

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$Vc = A \times Vuc \times Foc$ *onde:*

- Vc** = valor da construção;
- A** = área total construída;
- Vuc** = valor unitário da construção;
- Foc** = fator adequação do obsolescimento + estado de conservação.

4.6.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Classe	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referência	Área (m ²)	RBN (R\$/m ²)	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO
Galpão	Galpão	Econômico	f	20	60	126,00	1.295,08	0,480	621,63	0,2	0,527	0,6216	R\$ 48.687,06
Edícula/WC/Res.	Resid.	Econômico	f	20	60	28,00	1.295,08	0,672	870,29	0,2	0,527	0,6216	R\$ 15.147,22
													R\$ 63.834,28

Em, números redondos:

Valor do "Capital Construção"
Vt = R\$ 64.000,00
(sessenta e quatro mil reais)
Válido para a data base "Novembro de 2016"



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

4.7) Valor Total do Imóvel:

4.6.7) O valor total de mercado dos imóveis a serem considerados:

⇒ **Área Matriz "Matrícula nº 28.132 = 275,00 m²**

Descrita no objeto do Termo de Penhora de fls. 216 a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno	R\$ 300.000,00
Valor Total da Construção	<u>R\$ 64.000,00</u>
SOMATÓRIO	R\$ 364.000,00

Valor Total do Imóvel
Termo de Penhora Matrícula nº 28.132 (Terreno + Construções)
Vi = R\$ 364.000,00
(trezentos mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2.016"

⇒ **Área Desmembrada "Matrícula nº 28.232 = 137,50 m²**

Imóvel desmembrado e descrito na matrícula nº 28.232 a ser considerado, resultará do valor do terreno anteriormente calculado do terreno, ou seja:

Valor Total do Terreno	R\$ 150.000,00
------------------------------	----------------

Valor Total do Imóvel
Termo de Penhora Matrícula nº 28.132 (Terreno + Construções)
Vi = R\$ 150.000,00
(cento e cinquenta mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2.016"



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor de mercado do imóvel, objeto da presente avaliação, localizado na **Rua Ladislau Antônio Ferreira Netto, nº 11** (antiga Praça Passagem José Maria da Silva), lote 11 da quadra "E" do loteamento "Bel Jardim", município de Osasco – SP, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total do Imóvel (Terreno e Construções)
Auto de Penhora "Imóvel Primitivo" Matrícula 28.132
R\$ 364.000,00
(trezentos e sessenta e quatro mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2.016"

Valor Total do Imóvel (Terreno)
Imóvel "Desmembrado" Matrícula 28.232
R\$ 150.000,00
(cento e cinquenta mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2.016"

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico Pericial é constituído de 29 (vinte e nove) laudas digitadas no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

**Termos em que,
Pede Deferimento,**

Osasco, 11 de novembro de 2.016

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**

