

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE AMPARO-SP**

**Processo nº 0000013-32.1983.8.26.0022**

**Classe-Assunto: Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos**

**Exequente: Pedrina Rodrigues**

**Executado: Antonio Carlos Martins Filho**

José Roberto Scabora, engenheiro civil, registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) sob nº 0601819109, perito honrosamente nomeado nos autos deste processo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar os trabalhos através do Laudo Pericial de Avaliação.

Nestes termos, pede deferimento.

Amparo, 28 de fevereiro de 2024

José Roberto Scabora

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

## 1 – INTRODUÇÃO:

O presente laudo refere-se à avaliação de um imóvel, com a finalidade de determinar seu valor para venda, tendo em vista a Ação movida por **Pedrina Rodrigues**, contra **Antonio Carlos Martins Filho**.

Esta ação com a necessidade de avaliação do imóvel, foi proposta através do processo número **0000013-32.1983.8.26.0022**, na Primeira Vara da Comarca de Amparo-SP, sendo que, para avaliar o imóvel, este perito foi honrosamente nomeado.

O imóvel a ser avaliado, descrito e identificado pela Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis número 831, conforme consta no processo acima citado.

Este laudo foi elaborado em atenção aos conceitos, parâmetros e critérios da Norma ABNT-NBR-14653-2-imóveis urbanos. Atende também as especificações quanto aos Graus de Fundamentação e de Precisão.

**O VALOR TOTAL DO IMÓVEL É R\$ 569.478,48.**

## 2 – INFORMAÇÕES DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Localização: Rua Pernambuco número 451, Lote 14, Quadra 19, Jardim Brasil, Amparo-SP - (vide folhas 2 e 3 deste laudo).

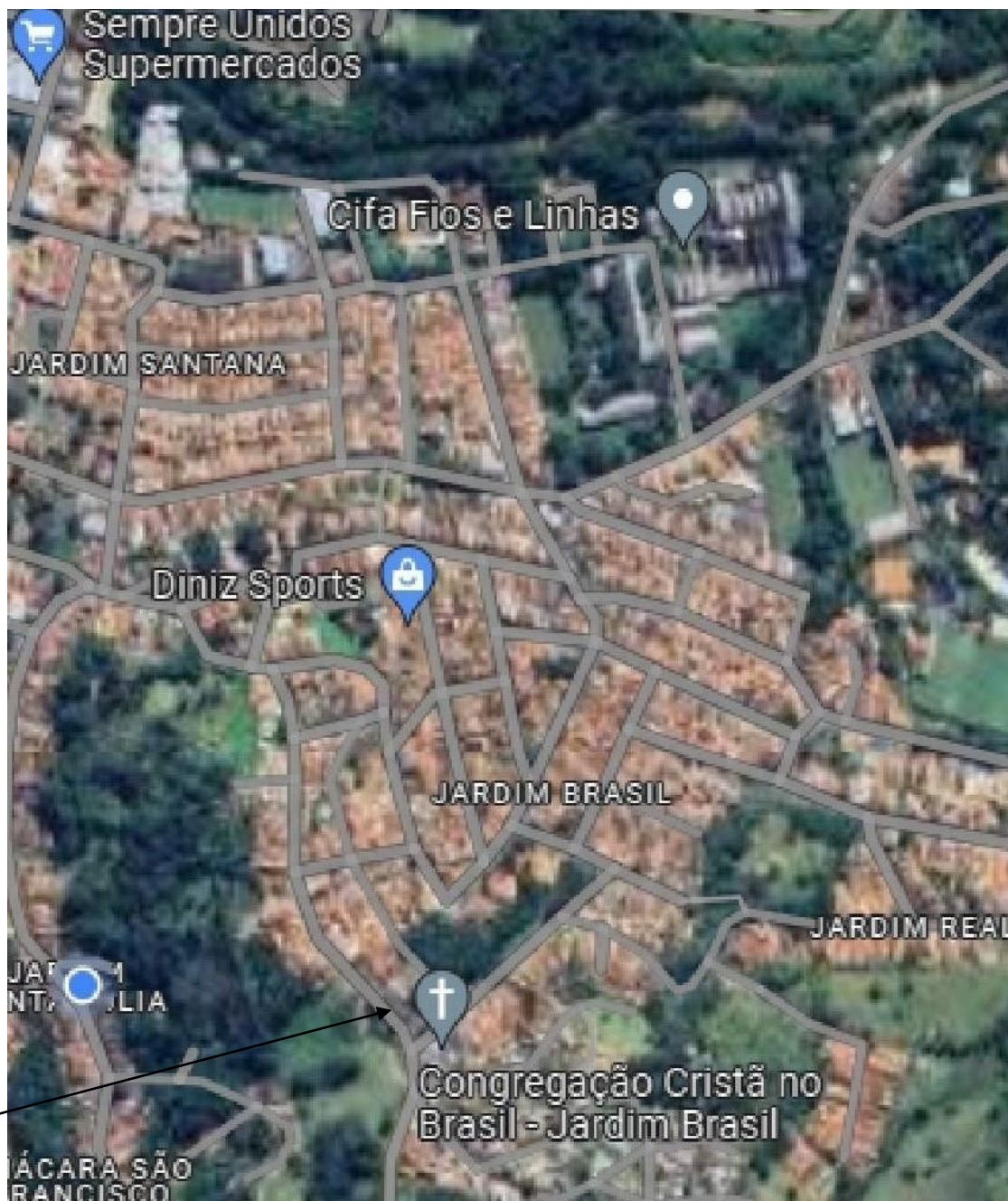
Zona Residencial Mista.

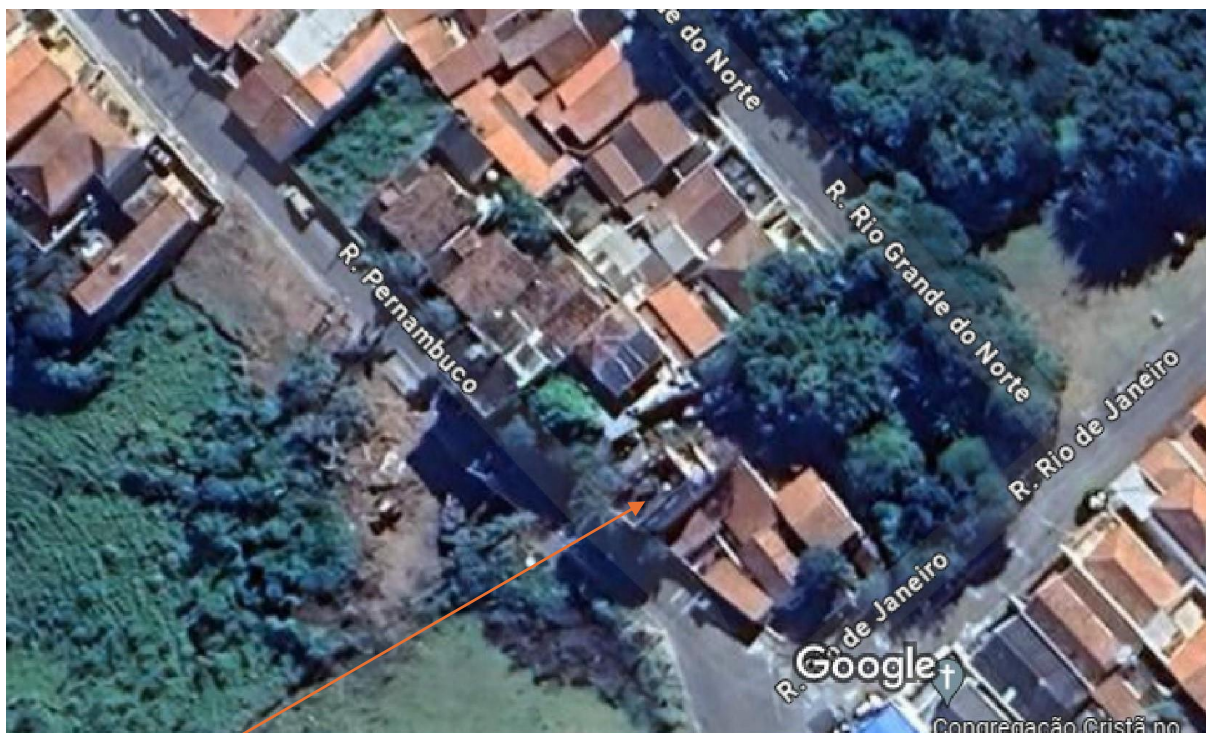
Dimensões do terreno = 10,00 metros de frente, 21,00 metros da frente aos fundos de um lado, 23,00 metros da frente aos fundos do outro lado e 20,00 metros nos fundos.

Área do terreno = 330,00 m<sup>2</sup>.

Área construída: 412,51 m<sup>2</sup>

Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis: 831





### 3 – VISTORIA:

Conforme designada, a vistoria iniciou-se às 9 horas do dia 24/11/2023.

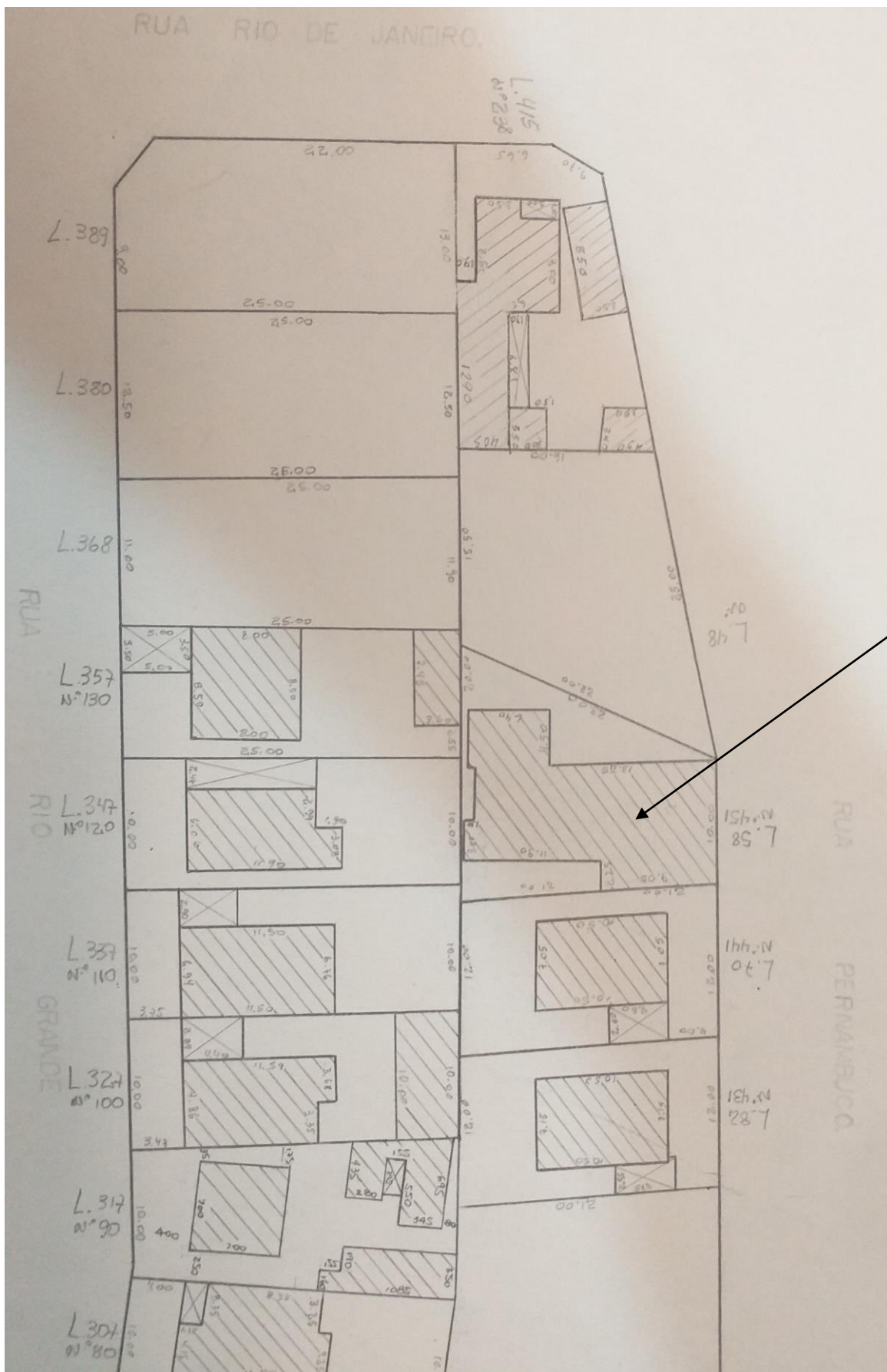
Tendo em vista o imóvel fechado e sem a presença do proprietário para abrir, não foi possível a vistoria interna.

Os trabalhos foram finalizados após registros fotográficos da frente do imóvel, demonstrados nas folhas 4 e 5 deste laudo.

De acordo com informações cadastrais fornecida pela Prefeitura Municipal de Amparo (folhas 6 a 8 deste laudo), observa-se os detalhes da residência.











#### **4 – INFORMAÇÕES DA REGIÃO DO IMÓVEL:**

Localizado na Rua Pernambuco, Jardim Brasil em Amparo-SP, o imóvel objeto desta avaliação possui os seguintes equipamentos urbanos: redes de água e esgoto, iluminação pública, telefonia, energia elétrica, pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, transporte público e coleta de resíduos sólidos.

Para elaborar esta avaliação foram considerados: os documentos do processo, cadastro da Prefeitura de Amparo-SP, vistoria no local, construção existente, pesquisas de mercado, pesquisas em imobiliárias e consulta das normas para avaliações.

#### **5 – PESQUISA DE MERCADO:**

##### **TERRENOS À VENDA:**

Pesquisa 1 – 27/02/2024

Fonte - Mercado – Solange Imóveis – 38072824

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim Figueira = fator de transposição = 1,00

Valor = R\$ 305.000,00

Terreno – frente e fundos = 10,00 m – lados = 30,00 m

Área = 300,00 m<sup>2</sup>

Topografia – declive - fator = 1,05

Pesquisa 2 – 27/02/2024

Fonte - Mercado – Solange Imóveis – 38072824

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Chácara São João – fator de transposição = 1,00

Valor = R\$ 190.000,00

Terreno – frente e fundos = 10,00 m – lados = 32,00 m

Área = 320,00 m<sup>2</sup>

Topografia – plano - fator = 1,00

## Pesquisa 3 – 27/02/2024

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – 38074828

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim São Roberto – fator de transposição = 0,97

Valor = R\$ 350.000,00

Terreno – frente e fundos = 10,00m – lados = 33,00m

Área = 330,00 m<sup>2</sup>

Topografia – aclave 10% - fator = 1,05

## Pesquisa 4 – 27/02/2024

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – 38074828

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim São Roberto fator de transposição = 0,97

Valor = R\$ 138.000,00

Terreno – frente e fundos = 10,00m – lados = 30,00m

Área = 300,00 m<sup>2</sup>

Topografia – declive de 20% - fator = 1,25

## Pesquisa 5 – 27/02/2024

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – 38074828

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim Itália – fator de transposição = 0,95

Valor = R\$ 280.000,00

Terreno – frente e fundos = 10,00m – lados = 30,00m

Área = 300,00 m<sup>2</sup>

Topografia – declive de 10% - fator = 1,11

## Pesquisa 6 – 27/02/2024

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – 38074828

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim Silvana – fator de transposição = 0,92

Valor = R\$ 295.000,00

Terreno – frente e fundos = 10,00m – lados = 30,00m

Área = 300,00 m<sup>2</sup>

Topografia – aclave de 5% - fator = 1,05

## 7 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para avaliar o terreno foi usado o método mais recomendável que é o Método Comparativo de Dados do Mercado, sendo o valor unitário básico calculado a partir da livre pesquisa no mercado imobiliário. Para obter maior precisão do valor, na pesquisa foram selecionados elementos de uma mesma região e mesma zona de uso. De acordo com as normas, foram evitados elementos com valores fiscais maiores que o dobro e menores que a metade do local do imóvel objeto da avaliação. Como os elementos raramente são idênticos nas suas dimensões, topografia e localização, tornando difícil uma comparação direta, eles devem ser homogeneizados para possibilitar sua melhor comparação. Essa homogeneização, consiste em aplicar coeficientes corretivos indicados pela fórmula a seguir:

$$\mathbf{VHO} = \mathbf{VVI} \times \mathbf{FFO} \times \mathbf{FPR} \times \mathbf{FFR} \times \mathbf{FTO} \times \mathbf{FTR} \times \mathbf{FA} \times \mathbf{FV} / \mathbf{A}$$

**VHO** = Valor unitário homogeneizado em R\$/m<sup>2</sup>

**VVI** = Valor à vista do elemento pesquisado em R\$

**FFO = FATOR DE FONTE:** Para quaisquer ofertas deve-se proceder um desconto de 10% admitindo-se todas superestimadas. Em caso de vendas, o fator de fonte é igual a 1,00.

**FPR = FATOR DE PROFUNDIDADE:** É obtido pelas fórmulas:

$$(\text{PMI} / \text{PP})^{1/2} \text{ e } (\text{PP} / \text{PMA})^{1/2}$$

PMI = Profundidade mínima recomendada para o local

PMA = Profundidade máxima recomendada para o local

PP = Profundidade projetada ou profundidade do elemento pesquisado

<sup>1/4</sup>

**FFR = FATOR DE FRENTE:** É obtido pela fórmula: (FR/FP)

FR = Frente de referência correspondente ao local

FP = Frente projetada ou frente real do elemento pesquisado

**FTO = FATOR DE TOPOGRAFIA:**

Terreno plano – sem depreciação – fator = 1,00

Declive até 5% - depreciação de 5% - fator = 1,05

Declive entre 5% até 10% - depreciação de 10% - fator = 1,11

Declive de 10% até 20% - depreciação de 20% - fator = 1,25

Declive acima de 20% - depreciação de 30% - fator = 1,43

Em aclive até 10% - depreciação de 5% - fator = 1,05

Em aclive até 20% - depreciação de 10% - fator = 1,11

Em aclive acima de 20% - depreciação de 15% - fator = 1,18

**FTR = FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** É calculado utilizando os índices da planta genérica de valores da cidade de Amparo-SP, fornecido pela Prefeitura Municipal de Amparo.

**FA = FATOR DE ÁREA = (AP/AA)** para áreas com diferenças de até 30% usar exponencial 1/4 - para áreas com diferenças acima de 30%, usar exponencial de 1/8, onde AP é a área do elemento pesquisado e AA, é a área do elemento avaliando.

A = Área em m<sup>2</sup>

**FV = FATOR DE VENDA = 10%**

**OBSERVAÇÕES:**

1 – Para a profundidade de referência foi adotada a dimensão de 27,00 metros, a profundidade mínima será 21,00 metros e a máxima será 33,00 metros.

2 - O fator de profundidade foi descartado tendo em vista todos apresentarem fator igual a 1,00.

3 - Para a frente de referência foi adotada a dimensão de 10,00 metros. Frentes da pesquisa ou do imóvel avaliando maiores que o dobro da referência, deve ser adotado como frente máxima, o dobro da referência.

4 – O fator de fonte não será aplicado por compensação do fator de venda.

$$\text{Fórmula} = \mathbf{VHO} = \text{VVI} \times \text{FTO} \times \text{FTR} / \text{A}$$

MÉDIA:

$$1 = 305.000,00 \times 1,05 \times 1,00 / 300,00 = 1.067,50$$

$$2 = 190.000,00 \times 1,00 \times 1,00 / 320,00 = 593,75$$

$$3 = 350.000,00 \times 1,05 \times 0,97 / 330,00 = 1080,23$$

$$4 = 138.000,00 \times 1,25 \times 0,97 / 300,00 = 557,75$$

$$5 = 280.000,00 \times 1,11 \times 0,95 / 300,00 = 984,20$$

$$6 = 295.000,00 \times 1,05 \times 0,92 / 300,00 = 849,90$$

$$\text{Média} = 855,56 - \text{Média} + 30\% = 1.112,22 - \text{Média} - 30\% = 598,89$$

Eliminando os elementos 2 e 4 que ficaram fora da média.

$$\text{Média} = 995,46 - \text{Média} + 30\% = 1.294,09 - \text{Média} - 30\% = 696,82$$

Portanto o valor unitário médio dos elementos da pesquisa é R\$ 995,46

O valor do terreno é dado pela expressão:

$$\text{VT} = \text{VUM} \times \text{FTR} \times \text{FFR} \times \text{FTO} \times \text{A}$$

VT = Valor do terreno

VUM = Valor unitário médio = R\$ 995,46

FPR = Fator de profundidade = 1,00

FFR = Fator de frente = 1,00

FTO = Fator de topografia = 1,00 (plano)

A = Área do terreno = 330,00 m<sup>2</sup>

$$\text{VT} = 995,46 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 330,00 = \mathbf{R\$ 328.501,80}$$

## 8 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Para avaliar as benfeitorias, foi utilizado o Método do Custo de Reedição, que leva em consideração os seguintes fatores: custo unitário básico da construção civil (CUB), adotada a tabela de R8-N SINDUSCON/PINI (tabela na próxima folha); padrão construtivo da benfeitoria que é classificado pelos tipos de acabamento, pelo tipo de utilização e demais características, dado pelo estudo de valores de edificações, cujos coeficientes tem como base o valor de R8-N, adotada a tabela SINDUSCON/IBAPE-SP (folha 22 deste laudo); estado atual da construção conforme sua conservação, idade e aparência, adotado o critério de depreciação pela tabela de Roos-Heidecke ( folha 23 deste laudo).

### CUB

SINDUSCON - NBR 12.721:2006

CUB (R\$/m <sup>2</sup> ) - SINDUSCON - NBR 12.721:2006				
SÃO PAULO				
PERÍODO	GLOBAL	MÃO DE OBRA	MATERIAIS	ADM.
fev/23	1.912,53	1.054,76	805,43	52,34
mar	1.909,14	1.056,10	800,70	52,34
abr	1.914,68	1.063,67	798,67	52,34
mai	1.942,27	1.089,74	799,61	52,92
jun	1.954,65	1.099,29	802,13	53,23
jul	1.956,49	1.103,17	799,67	53,65
ago	1.957,54	1.103,17	800,72	53,65
set	1.956,58	1.103,71	799,22	53,65
out	1.955,60	1.103,71	796,13	53,76
nov	1.957,93	1.103,88	800,29	53,76
dez	1.957,95	1.103,88	800,31	53,76
jan/24	1.957,89	1.104,06	800,07	53,76
VARIACIONES				
mês	0,00%	0,00%	-0,03%	0,00%
ano	0,00%	0,00%	-0,03%	0,00%
12 meses	2,37%	4,67%	-0,67%	2,71%

Fonte: SINDUSCON/SP

Índice padrão R8-N - São Paulo			
base: fev/07=100			
GLOBAL	MÃO DE OBRA	MATERIAIS	ADM.
275,19	301,60	246,41	283,84
274,69	301,88	245,05	283,84
275,48	304,05	244,43	283,84
279,45	311,50	244,72	286,99
281,24	314,23	245,49	288,67
281,50	315,34	244,74	290,94
281,65	315,34	245,06	290,94
281,51	315,49	244,60	290,94
281,37	315,49	244,27	291,54
281,71	315,54	244,93	291,54
281,71	315,54	244,93	291,54
281,70	315,59	244,86	291,54
VARIACIONES			
0,00%	0,02%	-0,03%	0,00%
0,00%	0,02%	-0,03%	0,00%
2,37%	4,67%	-0,67%	2,71%

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>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	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
	Com elevador		2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

**Tabela de Ross-Heidecke**

**Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

A fórmula para o cálculo das benfeitorias segue abaixo:

$$VB = A \times CUB \times CP \times K$$

VB = Valor da Benfeitoria

A = Área da benfeitoria em m<sup>2</sup>

CUB = Custo Unitário Básico R8-N = tabela da Pini = R\$ 1.957,89

CP = Coeficiente Padrão da Construção-R8-N Sinduscon = tabela IBAPE

K = Fator depreciação considerando conservação/idade aparente = tabela de Ross-Heidecke. O fator K é dado pela fórmula ( $K = I - 100/100$ ), sendo que o índice I é tirado direto da tabela de Ross-Heidecke, considerando a idade aparente e o estado de conservação da benfeitoria.

$$A = 412,51 \text{ m}^2$$

$$CUB = R\$ 1.957,89$$

$$CP = \text{casa padrão econômico} = 0,672$$

$$K = \text{idade 46 anos} - \text{conservação "f"} = 0,444$$

$$VB = 412,51 \times 1.957,89 \times 0,672 \times 0,444 = \mathbf{R\$ 240.976,68}$$

## 9 – CONCLUSÃO/VALOR:

O valor total do imóvel é equivalente a soma dos valores do terreno mais as benfeitorias =  $328.501,80 + 240.976,68 = \mathbf{R\$ 569.478,48}$ .

## 10 – ENCERRAMENTO:

Encerra-se o presente laudo, contendo 18 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos, pede deferimento.

Amparo, 28 de fevereiro de 2024

José Roberto Scabora