

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 0004889-89.2020.8.26.0068  
Exequente: BANCO DO BRASIL S/A.

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS** sendo exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e executado **PHOENIX PACK DISTRIBUICAO E MANUSEIO LTD E OUTROS**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

## LAUDO

São Paulo, 18 de fevereiro de 2023.

ASSINATURA DIGITAL

**JOSÉ ROBERTO BANDOUC**  
Arquiteto-Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## LAUDO

### PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS** sendo exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e executado **PHOENIX PACK DISTRIBUICAO E MANUSEIO LTD E OUTROS**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 01/05, a exequente tornou-se credora da executada na quantia de R\$ 275.799,36, conforme dados atualizados e apresentados na inicial e anexos dos autos.

Não efetuado o pagamento, requer o autor então, que seja o requerido intimado a saldar a dívida com os acréscimos legais, sob pena de penhora do imóvel pertencente ao mesmo, imóvel este objeto desta perícia, o imóvel localizado Rua Hortência Albuquerque Orlandino, nº 556, no Parque Pinheiros de Taboão da Serra, São Paulo (objeto da Matrícula nº 841 do CRI de Taboão da Serra).

Portanto, procedida a penhora, nomeado perito judicial à fl. 168, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada (avaliação do referido bem), e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel no dia 10 de fevereiro de 2023 quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor.

Vale lembrar que a vistoria no imóvel se deu com vistas pelos imóveis vizinhos. Um dos vizinhos passou para este signatário o número de telefone da senhora Célia Aparecida Savedra de Almeida Rocha. Quando do contato e informada sobre a necessidade da avaliação do imóvel, a mesma desconversou e desligou o telefone, não mais atendendo as chamadas.

Excelência, este signatário, dado o acesso e as vistas do imóvel avaliando, pelo imóvel vizinho, vem informar que foi possível avaliar as pequenas construções existentes no imóvel. Dados disponibilizados pela municipalidade de Taboão da Serra ratificaram o conteúdo verificado no local, como a área construída, medidas e a área de terreno. Assim dita a NBR14563-2:

### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Também fizeram parte da vistoria:

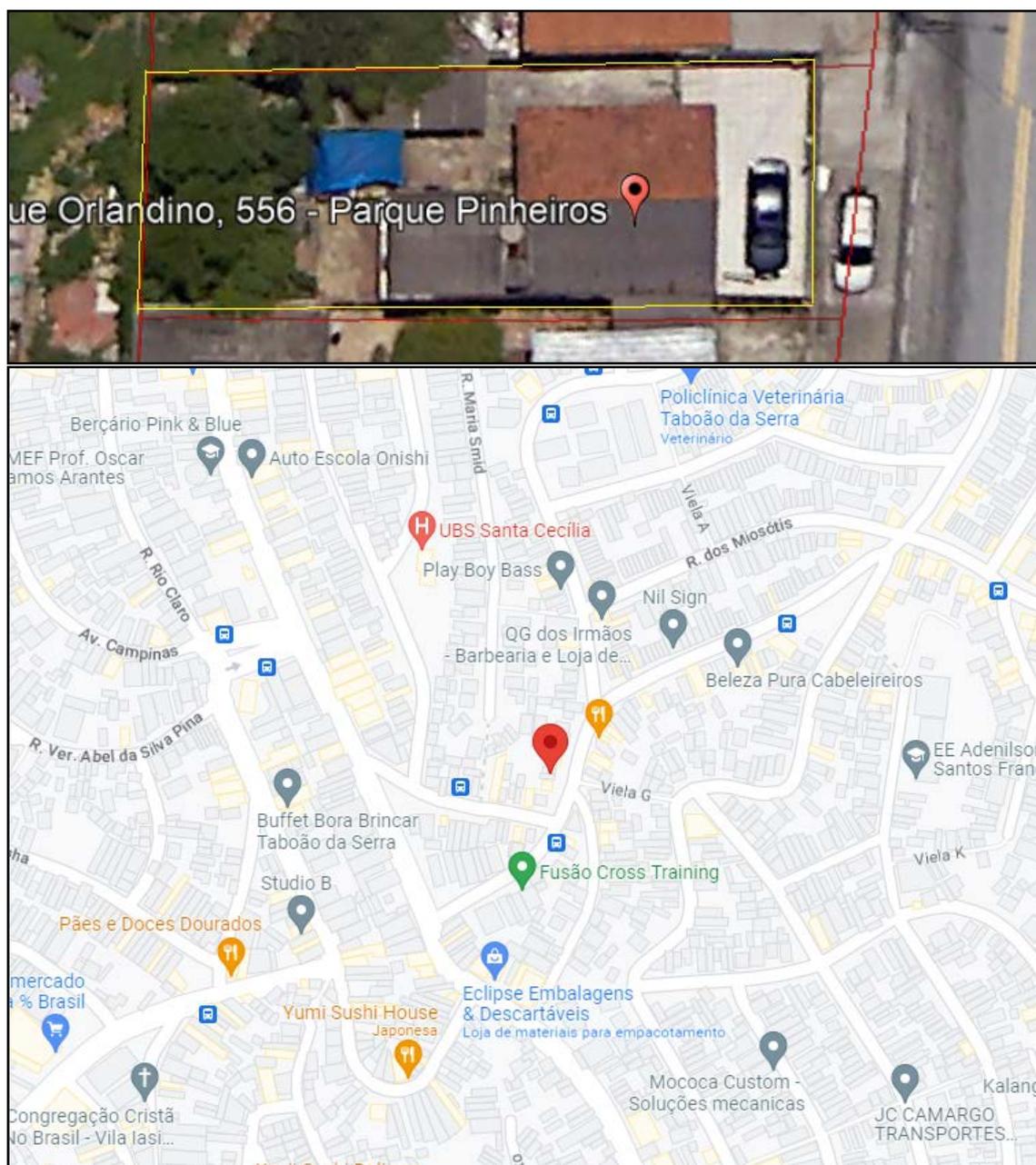
- visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes;
- consultas à imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos;
- consultas junto ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, vem representado por um terreno e suas benfeitorias, localizado na Rua Hortência Albuquerque Orlandino, nº 556, Parque Pinheiros, Taboão da Serra, SP.



Fragmento do *Google Maps* com destaque para o endereço do imóvel avaliando.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## **REGISTRO DE IMÓVEIS**

Conforme fl. 123/129 dos autos, o imóvel tem registro no CRI de Taboão da Serra sob a Matrícula nº 841. Conforme R.06, o imóvel encontra-se titulado em nome de SANDRA SAVEDRA DE ALMEIDA MOURA E S/M SAMUEL ROSA DE MOURA; DENILSON SAVEDRA DE ALMEIDA VIEIRA E S/M LUCIANE SAVEDRA DE ALMEIDA VIEIRA, E OUTROS. No referido título também constam Indisponibilidades e Penhoras.

## **A REGIÃO**

O imóvel avaliando encontra-se localizado no Parque Pinheiros, região norte da cidade, próximo da Rodovia Regis Bittencourt e ao Shopping Taboão. Apesar de notarmos alguns imóveis com perfil de uso residencial nas vias mais importantes, a predominância de uso caracteriza-se por estabelecimentos comerciais dos mais diversos tipos. Já nas vias secundárias, o uso é predominantemente residencial

## **DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE**

Este signatário, após alguns contatos com o departamento de cadastros da Municipalidade de Taboão da Serra, solicitou e foi atendido com presteza e atenção, recebendo instruções para o melhor uso do portal da municipalidade, onde pôde ter acesso a planta genérica de valores, dados e imagens do plano diretor, das plantas de zoneamento, etc.

O imóvel está cadastrado na Municipalidade de Taboão da Serra sob o nº 36.23263.64.02.0321.00.000.3 do loteamento “Parque Pinheiros”. A seguir, cópias parciais dos documentos obtidos pelo signatário junto ao site da municipalidade de Taboão da Serra.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**



**DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**

**Nro. :5657/2023**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

**Inscrição cadastral:** 362326364020321000003  
**Proprietário:** SANDRA SAVEDRA DE ALMEIDA MOURA/OUTROS  
**Compromissário:**  
**Endereço:** HORTENCIA ALBUQUERQUE ORLANDINO 00556 PQ PINHEIROS Cep : 06767-000

**Logradouro 2:**

**Quadra:** 000021 **Lote:** 11 **Loteamento:** PQ PINHEIROS  
**Área do terreno:** 282,00 **Área construída:** 110,78

**Valor Venal do terreno:** 205.000,71  
**Valor Venal da construção:** 118.447,74  
**Valor Venal do Excesso:** 24.605,29  
**Valor Venal total:** 348.053,74

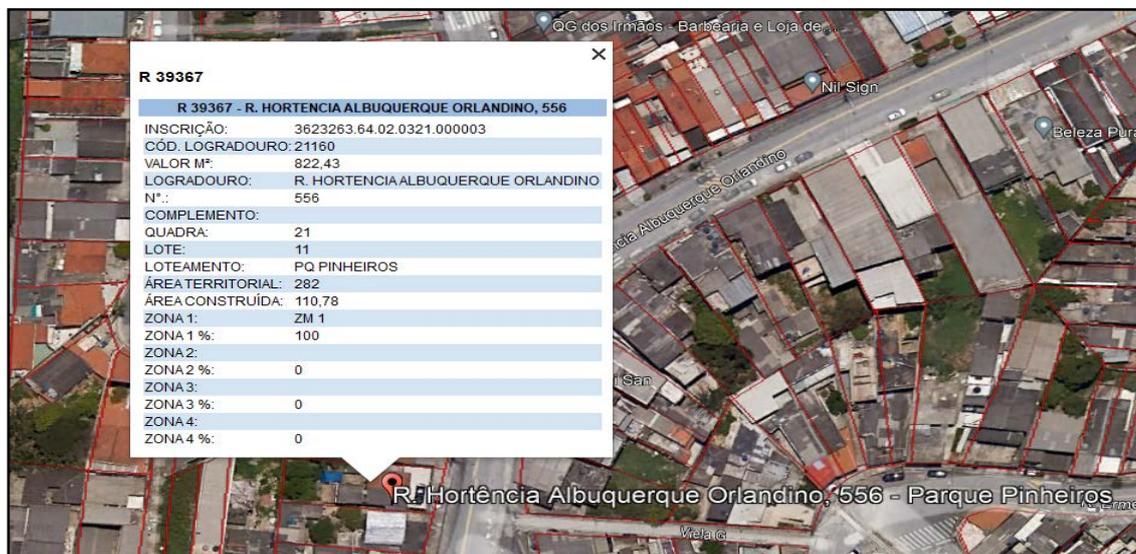
O Departamento de Cadastro Imobiliário certifica que a unidade imobiliária acima identificada foi lançada para o Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao exercício de 2023 pelo valor venal acima indicado.

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe ao Departamento de Cadastro Imobiliário, de, a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar os valores venais acima citados.

**Certidão emitida no dia 07/02/2023 às 09:42:36 (Hora e data de Brasília)**

**Certidão válida por 120 ( Cento e Vinte ) dias**

Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando.



Fragmento da Planta Genérica de Valores com destaque para o imóvel avaliando.

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## ZONEAMENTO

O imóvel está inserido em zona Municipal, denominada ZM-1-06 (Zona Mista), com classificações de uso bem variadas como residencial, comercial, instituições de ensino e saúde, etc. Vide fragmento do mapa de zoneamento e da tabela de restrições de uso



ZONA	USOS PERMITIDOS NA ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (1)											
		LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA DO LOTE (m)	CAMINHO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	QUOTA MÍNIMA DE TERRENO POR	CABIMENTO DE ALTURA MÁXIMA (m)	TO MÁXIMA (ver art 179)	TP MÍNIMA	RECTOS MÍNIMOS (m) (ver art 182)		
											FRENTE	FUNDO	LATERAIS
ZM1	R1 e R2	125	5				não se aplica						
	CRCL R3 + VR	60	4				30						
	CRF						não se aplica						
	CRCV						não se aplica						
	SCP						não se aplica						
	SE						não se aplica						
	CSR 1 + CSR 2						não se aplica						
	IAR			0,5	2	2	não se aplica	25	0,5	0,2	5 (ver art 185)	(ver art 186)	(ver art 186)
	IAD						não se aplica						
	CSD 1 + CSD 2	125	5				não se aplica						
	CCSC						não se aplica						
	STGP						não se aplica						
	CSP (4)						não se aplica						
CIC (6)						não se aplica							
ID						500							
ERB (12)						não se aplica							

Fragmentos da Planta de zoneamento (imóvel localizado no ponto vermelho) e da Tabela de restrições de uso.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## **DESCRIÇÃO**

### **A RUA ANTONIO MORAES BARROS, Nº 556**

A Rua Hortência Albuquerque Orlandino, onde se localiza o imóvel avaliando, é pavimentada com asfalto, possui guia e sarjeta em ambos os lados. A via é provida de iluminação pública, energia elétrica, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto.

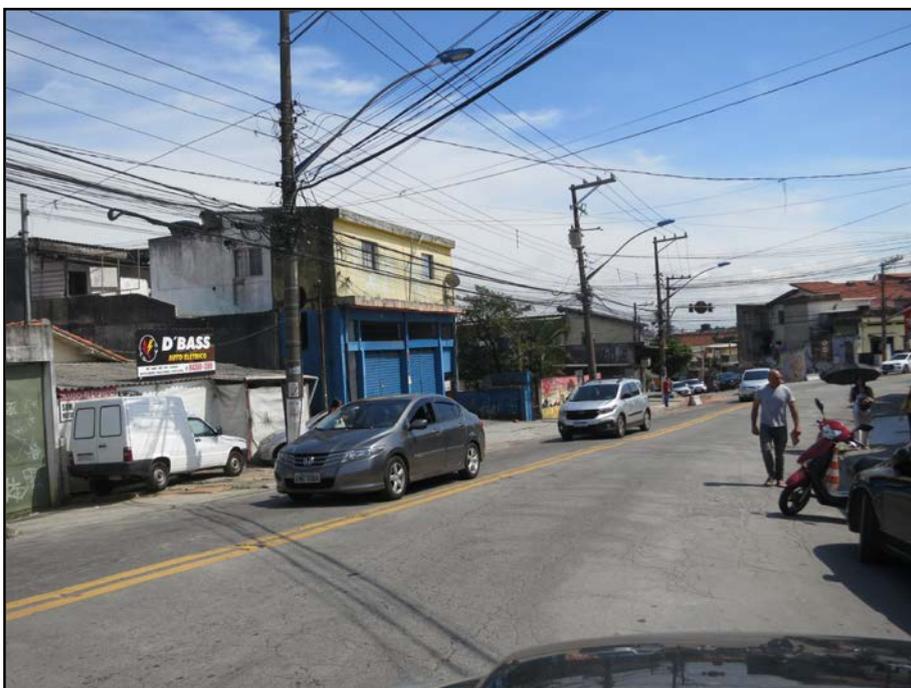


Foto 01: Vista parcial da Rua Hortência Albuquerque Orlandino, próxima ao imóvel avaliando.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## O IMÓVEL

O trecho da Rua Hortência Albuquerque Orlandino, onde se localiza o imóvel encontra-se plano. Segundo dados obtidos na Matrícula do imóvel (fl. 123), o terreno possui área de 282,20m<sup>2</sup> com 10,00m de frente por 28,00m e 28,50m nas laterais e 10,00m no fundo. No local foi possível constatar uma construção residencial, em dois “blocos” sendo um com 98,00m<sup>2</sup> e outro com 26,00m<sup>2</sup>. Soma-se a estas construções uma edícula com 8,00m<sup>2</sup> totalizando, portanto, 132,00m<sup>2</sup> de área construída.

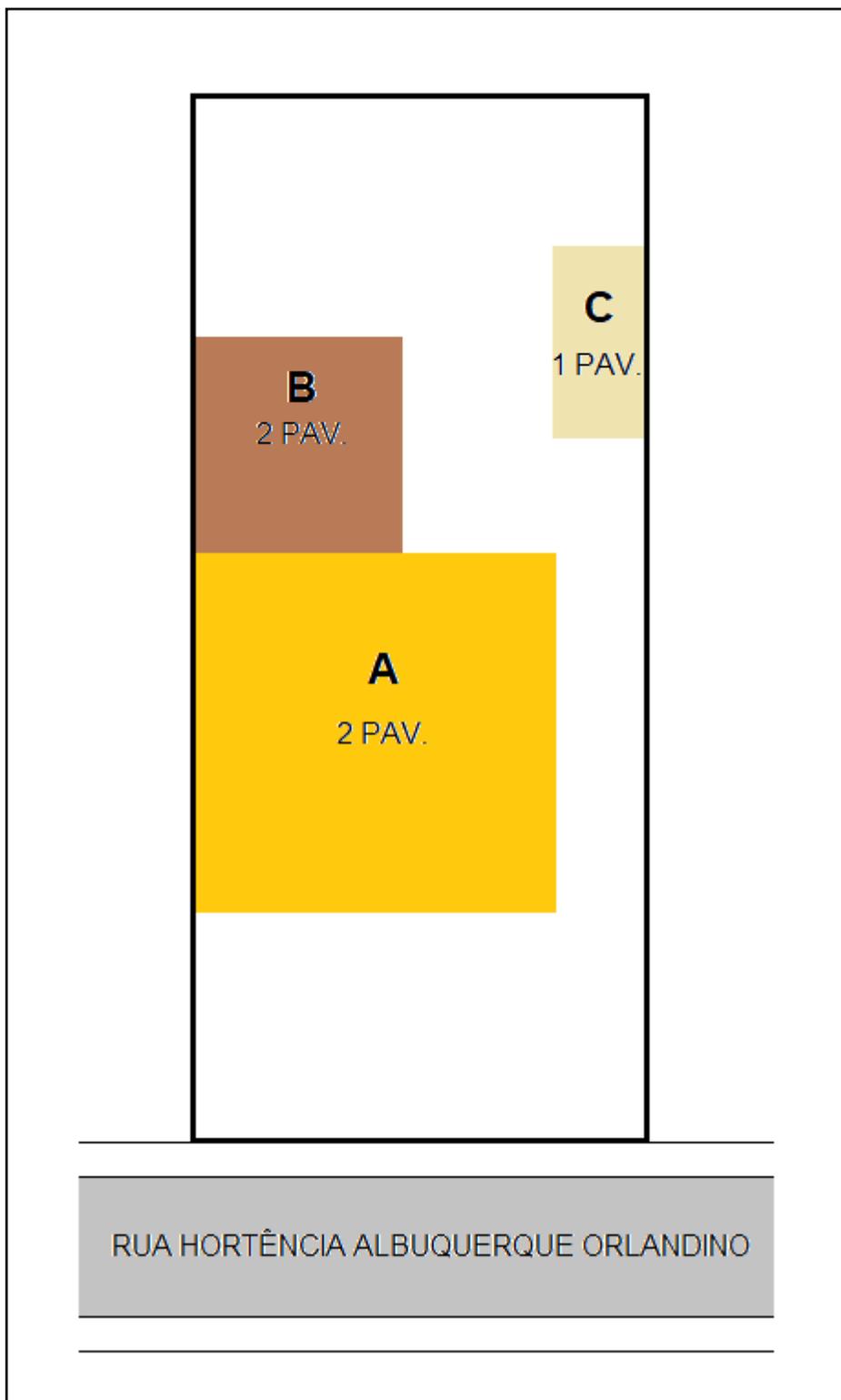


Foto 02: Vista frontal do imóvel para a Rua Hortência Albuquerque Orlandino.

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Abaixo segue uma representação gráfica (um croqui) das construções existentes no imóvel.



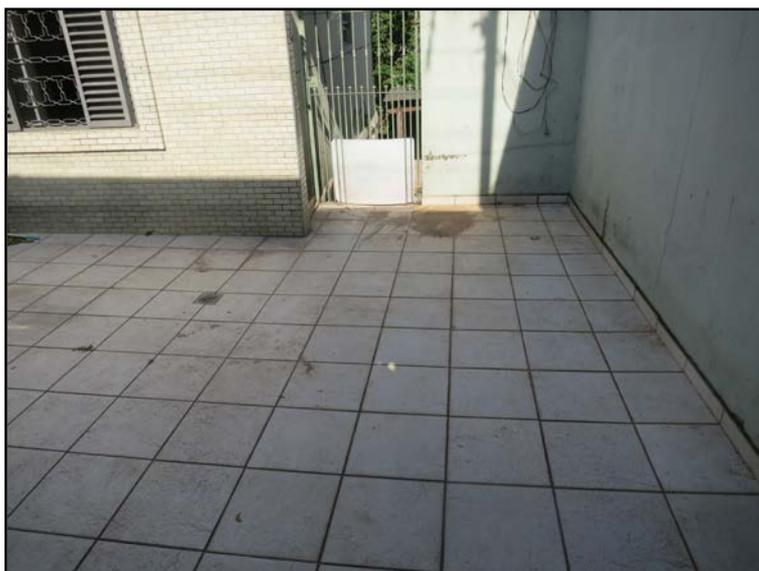
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## O IMÓVEL (TERRENO E CONSTRUÇÃO)

### A ÁREA EXTERNA

As áreas externas do imóvel resumem-se em áreas de circulação e **área verde (vide imagem aérea na fl. 4 deste Laudo)**. A seguir este signatário apresenta algumas imagens registradas na ocasião da vistoria.



Fotos 03 e 04: Vistas das áreas externas (com a edícula e churrasqueira).

## José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Lembra este perito que não foi possível o acesso no imóvel pelos motivos já esclarecidos. Contudo, das vistas obtidas dos imóveis vizinhos, foi possível verificar o padrão construtivo e a condição de conservação do imóvel avaliando. A construção “A” possui elementos de acabamentos de boa qualidade, com piso cerâmico de padrão simples (externo e interno), cerâmicas a vista e alvenaria pintada na parte externa, caixilhos de alumínio e cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.



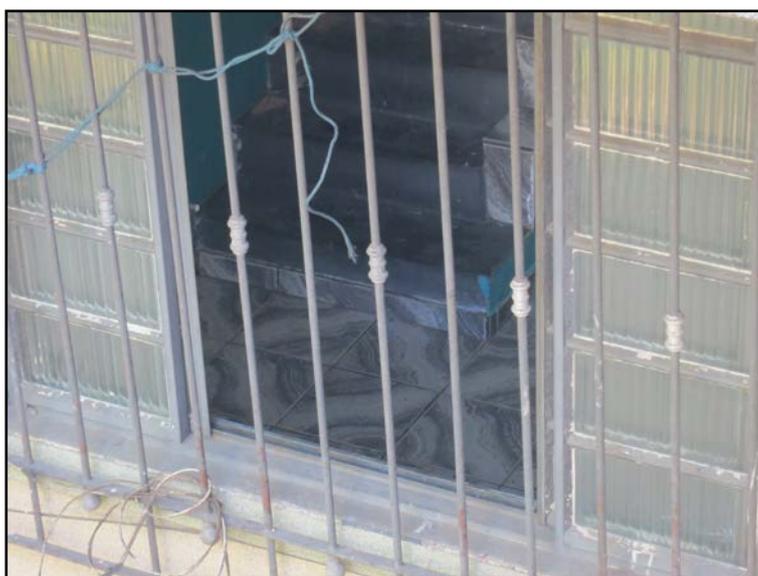
Fotos 05 e 06: Vistas das duas construções residenciais.

## José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Já a construção “B” possui acabamentos de padrão mais simples, com piso externo de cimentado e interno de cerâmica de padrão simples, paredes em alvenaria pintada na parte externa, caixilhos de ferro com vidro e cobertura de telhas onduladas sobre laje.

Abaixo alguns detalhes de acabamentos das duas construções residenciais sendo uma de melhor padrão e outra de padrão simples.



Fotos 07 e 08: Vistas do imóvel avaliando.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias** (para a avaliação da construção edificada no imóvel) e do **método comparativo direto** (para a avaliação do terreno) onde serão analisados dados de diversos imóveis (terrenos) negociados e/ou em oferta de venda na região. Por fim, o real valor do imóvel (RVI), tratará da soma dos valores obtidos nas avaliações das benfeitorias (Vb) e do terreno (Vt).

### O VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Para a fixação do justo e correto valor das construções existentes no imóvel, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias**. O referido método consta nas normas de avaliações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

A construção será classificada e todas as operações de cálculos serão pautadas conforme orientações da cartilha do IBAPE denominada “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para tais procedimentos e conforme diretriz normativa, será adotado o valor atual do CUB, sugerido pelo SINDUSCON-SP (R8N - R\$1.912,53/m<sup>2</sup> em janeiro de 2023).

Portanto, importante que se estabeleça o grupo e padrão construtivo das construções objetos desta avaliação e os seus valores unitários que serão a base para os procedimentos dos cálculos. Conforme descrição da fls. 09 e 10 deste Laudo, temos as seguintes áreas construídas:

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

**A-Construção residencial com 98,00m<sup>2</sup>;**

**B-Construção residencial com 26,00m<sup>2</sup>;**

**C-Construção residencial com 8,00m<sup>2</sup>.**

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia a **construção A (98,00m<sup>2</sup>)** deve ser classificada como do tipo:

## 1.2.5. Casa Padrão Médio

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.*

Valor Unitário: Médio=2,154 de R<sub>8</sub>N  
intervalo de variação=1,903 a 2,355 de R<sub>8</sub>N.

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia a **construção B (26,00m<sup>2</sup>)** deve ser classificada como do tipo:

## 1.2.4. Casa Padrão Simples

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.*

Valor Unitário: Médio=1,497 de R<sub>8</sub>N  
intervalo de variação=1,251 a 1,743 de R<sub>8</sub>N.

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia a **construção C (8,00m<sup>2</sup>)** deve ser classificada como do tipo:

## 1.2.1. Casa Padrão Rústico

*Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.*

Valor Unitário: Médio=0,481 de R<sub>8</sub>N  
intervalo de variação=0,409 a 0,553 de R<sub>8</sub>N.

O valor unitário referente à classificação do imóvel deverá ser atualizado em operação aritmética simples, sobre o valor do CUB (Custo Unitário Básico – R<sub>8</sub>N) atual, fixado pelo SINDUSCON-SP em **R\$ 1.912,53/m<sup>2</sup>** para janeiro de 2023. Portanto,

... aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação da **construção A (98,00m<sup>2</sup>)** fica corrigido em **R\$ 3.639,54/m<sup>2</sup>** (R\$ 1.912,53 x 1,903) para a construção existente.

... aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação da **construção B (26,00m<sup>2</sup>)** fica corrigido em **R\$ 2.392,57/m<sup>2</sup>** (R\$ 1.912,53 x 1,251) para a construção existente.

... aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação da **construção C (8,00m<sup>2</sup>)** fica corrigido em **R\$ 782,22/m<sup>2</sup>** (R\$ 1.912,53 x 0,409) para a construção existente.

## Depreciação Construção A:

O imóvel em questão tem, aproximadamente, 30 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

## José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em percentual na tabela 1 (0,2).

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2 (0,5448).

Foc = 0,6358, o que significa que este imóvel vale 63,58 % do valor de um equivalente novo e sem uso. Portanto,

$$\text{R\$ } 3.639,54 \times 0,6358 = \text{R\$ } 2.314,01/\text{m}^2$$

Ou seja, a **construção A** do imóvel avaliando vale  $98,00 \times \text{R\$ } 2.314,01 = \text{R\$ } 226.772,98/\text{m}^2$ .

### Depreciação Construção B:

O imóvel em questão tem, aproximadamente, 30 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em percentual na tabela 1 (0,2).

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2 (0,5448).

Foc = 0,6358, o que significa que este imóvel vale 63,58 % do valor de um equivalente novo e sem uso. Portanto,

$$\text{R\$ } 2.392,57 \times 0,6358 = \text{R\$ } 1.521,19/\text{m}^2$$

Ou seja, a **construção B** do imóvel avaliando vale  $26,00 \times \text{R\$ } 1.521,19 = \text{R\$ } 39.550,94/\text{m}^2$ .

### Depreciação Construção C:

O imóvel em questão tem, aproximadamente, 30 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em percentual na tabela 1 (0,0).

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2 (0,4641).

Foc = 0,4641, o que significa que este imóvel vale 63,58 % do valor de um equivalente novo e sem uso. Portanto,

$$R\$ 782,22 \times 0,4641 = R\$ 362,02/m^2$$

Ou seja, a **construção C** do imóvel avaliando vale  $8,00 \times R\$ 362,02 = R\$ 2.896,16/m^2$ .

Finalizando, o **valor total das benfeitorias (V<sub>b</sub>)** resultou em:

$$V_A + V_B + V_C$$

$$R\$ 226.772,98 + R\$ 39.550,94 + R\$ 2.896,16$$

Ou seja e, em números arredondados,

$$V_{tb} = R\$ 269.220,00$$

(duzentos e sessenta e nove mil e duzentos e vinte reais).

*Obs.: A mesma metodologia será aplicada aos elementos comparativos, é claro, quando os mesmos possuírem construções sobre o terreno as quais serão avaliadas e subtraídas do valor total do imóvel a venda para que só reste o valor do terreno.*

No entanto, precisamos definir o valor do terreno, para somá-lo ao valor da construção e assim encontrar o real valor de reprodução do imóvel.

## O VALOR DE TERRENO (V<sub>t</sub>)

Para definir o valor do terreno o mesmo será considerado como estando limpo, sem construções, desimpedido e com a documentação em ordem e isento de dívidas. Da mesma forma como os elementos comparativos homogêneos.

## José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

De acordo com a *NORMA DO IBAPE*, o terreno se enquadra no **TIPO:**

### 4ª REGIÃO:

*profundidade equivalente de 25m a 40m.*

*testada ideal 10m (adotada pelo signatário por se a medida de frente de quatro dos 5 elementos comparativos).*

Ainda sobre a testada, dada as condições verificadas na região de entorno do imóvel avaliando, este signatário percebeu que as frentes dos imóveis, na maioria dos casos, possuíam 10,00 ou 5,00 metros. Lembrando que a frente do imóvel avaliando também possui esta medida.

Na tabela de homogeneização juntada a seguir, onde serão feitos os estudos sobre os elementos comparativos para a obtenção do valor por metro quadrado “ $\phi m$ ”, constará também os cálculos finais referentes ao valor do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas, serão apurados os seguintes fatores:

*Frente do terreno (F):*

*Profundidade do terreno (P):*

*Fator esquina (Fe)*

*Fator topografia (Ftop)*

*Fator Consistência do Solo (Fcs)*

*Fator Índice Fiscal (Fif)*

...através da seguinte expressão:

$$Vt = \phi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Fe \times Ftop \times Fcs \times Fif$$

Onde:

F1= Frente projetada.

F2= Frente referência.

P1= Profundidade equivalente.

P2= Profundidade referência.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de elasticidade, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural.  $Ff = 0,9$

Quanto ao índice fiscal, o paradigma adotado refere-se ao do imóvel avaliando, ou seja, **822,43**.

Para cada elemento aplicaremos a expressão abaixo e encontraremos o valor aproximado do Valor Unitário (m<sup>2</sup>):

$$V_u = \frac{(V_v \times F_{of} - V_b)}{A_t} \times \frac{(F1t)^{0,25}}{F2} \times \frac{(F1p)^{0,5}}{F2} \times F_e \times F_{top} \times \frac{F1_{if}}{F2}$$

Onde,

$V_u$  = Valor Unitário (m<sup>2</sup>)

$V_v$  = Valor de Venda

$F_{of}$  = Fator oferta

$V_b$  = Valor da Benfeitoria

$A_t$  = Área do Terreno

$F_t$  = Fator testada

$F_p$  = Fator Profundidade

$F_e$  = Fator esquina

$F_{top}$  = Fator topografia

$F_{if}$  = Fator índice fiscal

Para cada fator será adotada a fração correspondente aos valores do paradigma e do imóvel (conforme as normas estabelecidas). Estes cálculos estarão contidos na tabela de homogeneização apresentada ao final.

## José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

### Valores paradigmas (terrenos na 4ª região)

Frente = 10,00m (*adotados pelo signatário*)

Profundidade = de 25,00m a 40,00m

Índice fiscal = 822,43

Fator esquina = *meio de quadra (1,0)*

Fator topografia = *plana (1,0)*

Fator solo = *seco (1,0)*

Fator oferta = *em oferta (0,9) e negociado (1,0)*

O objetivo desta Homogeneização é fazer com que cada elemento se aproxime ao máximo de um modelo, um paradigma estabelecido com base nas características de classificação do imóvel avaliando e nos imóveis de entorno.

Após a descrição de cada elemento será elaborada uma tabela contendo todas as informações necessárias à homogeneização.

Vale lembrar que em casos de imóveis com benfeitorias (construções), as mesmas serão avaliadas pelo método de *custo de reprodução de benfeitorias* e serão subtraídas do valor total do imóvel, para que se prevaleça somente o valor do terreno. Todas estas operações estão amparadas nas normas do IBAPE e da NBR 1463-2.

Após, serão apresentadas as descrições de cada um dos elementos devidamente numerados, com foto e com os dados colhidos pelo signatário, tanto junto ao site da municipalidade quanto em contato com as imobiliárias.

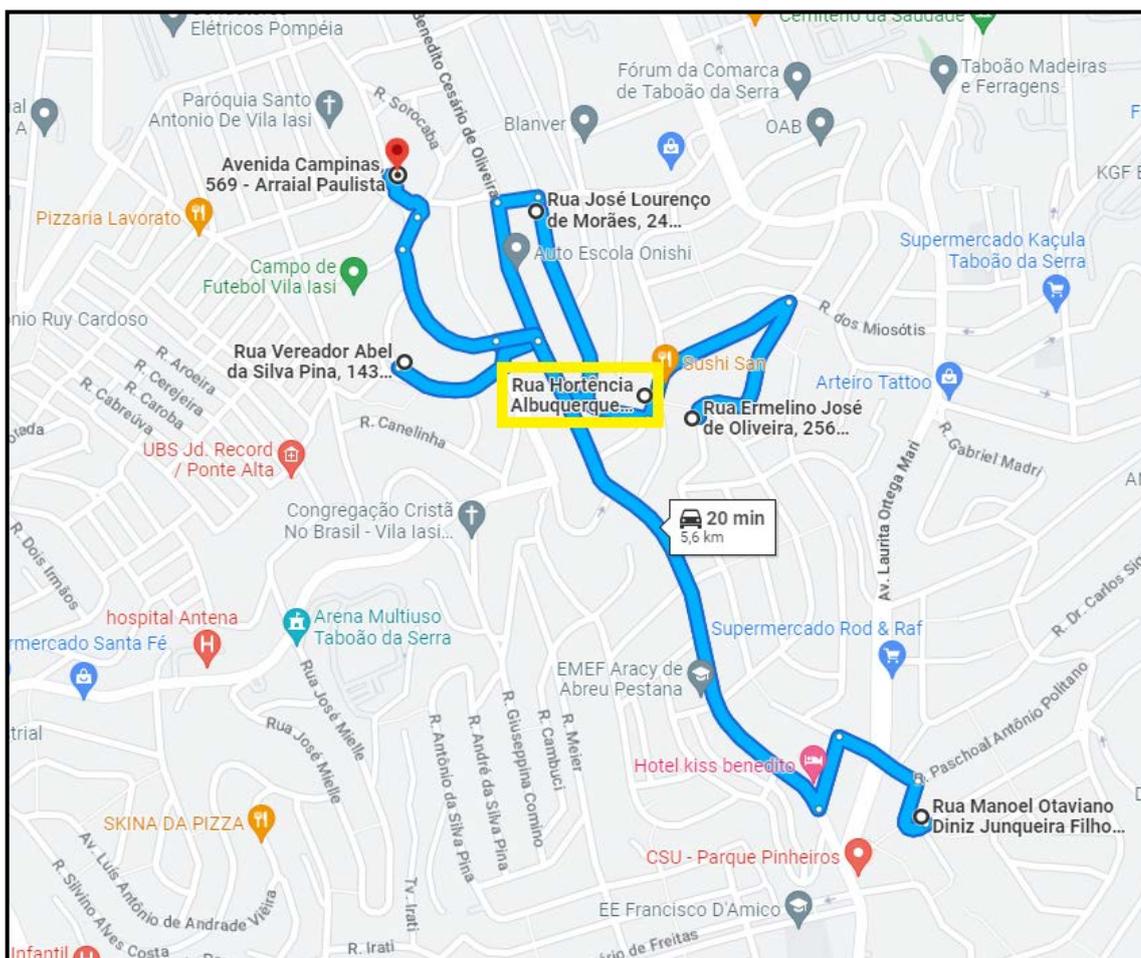
Ainda sobre os elementos comparativos, este signatário, após análises e estudos na região de entorno, estabeleceu, como referência, o Parque Pinheiros e Bairros vizinhos. Lembrando que o índice fiscal, aplicado como fator de localização na homogeneização, suprirá e compensará possíveis diferenças.

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Conforme reza a norma, o conteúdo da coleta de dados (elementos comparativos) deve ter mais semelhanças do que diferenças em relação ao imóvel avaliando. Este signatário preferiu elementos à venda que estivessem mais próximos e que se assemelhassem mais, em medidas e áreas, do elemento avaliando.

Segue o mapa de localização dos elementos comparativos (todos foram fotografados pelo signatário no local). Após, na folha seguinte, a relação dos elementos comparativos.



Fragmento do Google Maps com do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## ELEMENTO N° 01

data \_\_\_\_\_: fevereiro de 2023.  
 endereço \_\_\_\_\_: Rua Dr. Manoel Otaviano Diniz Junqueira Filho  
 s/n°, Parque Pinheiros-Taboão da Serra.  
 melhoramentos \_\_\_\_\_: todos.  
 topografia \_\_\_\_\_: plano.  
 solo \_\_\_\_\_: seco.  
 frente \_\_\_\_\_: 10,00m.  
 área \_\_\_\_\_: 350,00m<sup>2</sup>.  
 zoneamento \_\_\_\_\_: ZM1.  
 Índice Fiscal \_\_\_\_\_: 740,19.  
 preço e condições \_\_\_\_\_: R\$ 400.000,00 à vista.  
 tipo de negócio \_\_\_\_\_: oferta.  
 ofertante \_\_\_\_\_: Weber Imóveis.  
 contato \_\_\_\_\_: Sr. Márcio.  
 obs.: *TERRENO.*

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.142,85/m^2$$



# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## ELEMENTO N° 02

data \_\_\_\_\_: fevereiro de 2023.  
 endereço \_\_\_\_\_: Rua Ermelino José de Oliveira, 256, Parque  
 Pinheiros-Taboão da Serra.  
 melhoramentos \_\_\_\_\_: todos.  
 topografia \_\_\_\_\_: aclave.  
 solo \_\_\_\_\_: seco.  
 frente \_\_\_\_\_: 10,00m.  
 área \_\_\_\_\_: 250,00m<sup>2</sup>.  
 zoneamento \_\_\_\_\_: ZM1.  
 Índice Fiscal \_\_\_\_\_: 740,19.  
 preço e condições \_\_\_\_\_: R\$ 270.000,00 à vista.  
 tipo de negócio \_\_\_\_\_: oferta.  
 ofertante \_\_\_\_\_: Weber Imóveis.  
 contato \_\_\_\_\_: Sr. Márcio.  
 obs.: *TERRENO.*

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.080,00/m^2$$



# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## ELEMENTO N° 03

data \_\_\_\_\_: agosto de 2022.  
 endereço \_\_\_\_\_: Rua Abel da Silva Pina, nº 143, Arraial Paulista,  
 Taboão da Serra.  
 melhoramentos \_\_\_\_\_: todos.  
 topografia \_\_\_\_\_: aclave.  
 solo \_\_\_\_\_: seco.  
 frente \_\_\_\_\_: 10,00m.  
 área \_\_\_\_\_: 300,00m<sup>2</sup>.  
 zoneamento \_\_\_\_\_: ZM1.  
 Índice Fiscal \_\_\_\_\_: 740,19.  
 preço e condições \_\_\_\_\_: R\$ 300.000,00 à vista.  
 tipo de negócio \_\_\_\_\_: oferta.  
 ofertante \_\_\_\_\_: Proprietário.  
 contato \_\_\_\_\_: Sr. Nelson – fone: 11.99784-4682.  
 obs.: *TERRENO com pequena construção sem valor comercial*

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.000,00/m^2$$



# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## ELEMENTO N° 04

data \_\_\_\_\_ : agosto de 2022.  
 endereço \_\_\_\_\_ : Av. Campinas, nº 569, Arraial Paulista, Taboão da Serra.  
 melhoramentos \_\_\_\_\_ : todos.  
 topografia \_\_\_\_\_ : plano.  
 solo \_\_\_\_\_ : seco.  
 frente \_\_\_\_\_ : 10,00m.  
 área \_\_\_\_\_ : 286,00m<sup>2</sup>.  
 zoneamento \_\_\_\_\_ : ZM1.  
 Índice Fiscal \_\_\_\_\_ : 822,43.  
 preço e condições \_\_\_\_\_ : R\$ 600.000,00 à vista.  
 tipo de negócio \_\_\_\_\_ : oferta.  
 ofertante \_\_\_\_\_ : Proprietário.  
 contato \_\_\_\_\_ : Sr. Américo - fone: 41.99886-3809.  
 obs.: TERRENO com construção com 190,00m<sup>2</sup> avaliada em R\$ 190.000,00

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.290,21/m^2$$



# José Roberto Bandouk

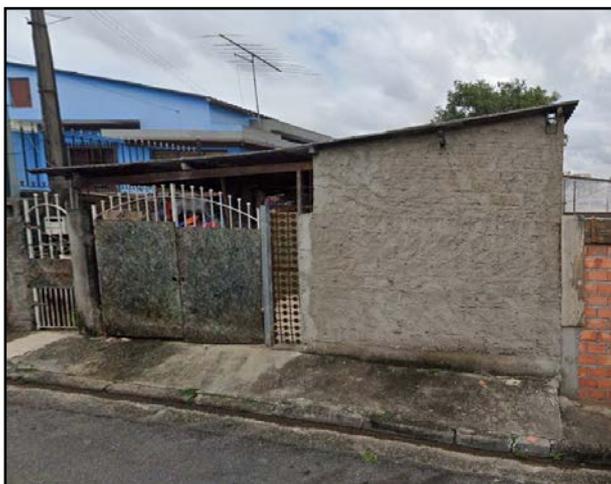
Arquiteto CAU A97436-6

## ELEMENTO N° 05

data \_\_\_\_\_ : agosto de 2022.  
 endereço \_\_\_\_\_ : Rua Manuel Pereira de Moraes, nº 46, Núcleo  
 Res. Isabela, Taboão da Serra.  
 melhoramentos \_\_\_\_\_ : todos.  
 topografia \_\_\_\_\_ : plano.  
 solo \_\_\_\_\_ : seco.  
 frente \_\_\_\_\_ : 8,00m.  
 área \_\_\_\_\_ : 214,00m<sup>2</sup>.  
 zoneamento \_\_\_\_\_ : ZM1.  
 Índice Fiscal \_\_\_\_\_ : 740,19.  
 preço e condições \_\_\_\_\_ : R\$ 220.000,00 à vista.  
 tipo de negócio \_\_\_\_\_ : oferta.  
 ofertante \_\_\_\_\_ : Clomar Imóveis.  
 contato \_\_\_\_\_ : Sr. Clomar – fone: 11.99769-3526.  
 obs.: *TERRENO com pequena construção sem valor comercial*

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.087,01/m^2$$



# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
elemento 1		elemento 2		elemento 3		elemento 4		elemento 5	
preço	R\$ 400.000,00	preço	R\$ 270.000,00	preço	R\$ 300.000,00	preço	R\$ 600.000,00	preço	R\$ 220.000,00
construção	R\$ -	construção	R\$ -	construção	R\$ -	construção	R\$ 190.000,00	construção	R\$ -
área	350,00	área	250,00	área	300,00	área	286,00	área	214,00
frente	10,00	frente	10,00	frente	10,00	frente	10,00	frente	10,00
frente	10,00	frente	10,00	frente	10,00	frente	10,00	frente	8,00
profundidade	35,00	profundidade	25,00	profundidade	30,00	profundidade	28,60	profundidade	26,75
profundidade	35,00	profundidade	25,00	profundidade	30,00	profundidade	28,60	profundidade	26,75
índice fiscal	822,4300	índice fiscal	822,4300	índice fiscal	822,4300	índice fiscal	822,4300	índice fiscal	822,4300
índice fiscal	740,1900	índice fiscal	740,1900	índice fiscal	740,1900	índice fiscal	822,4300	índice fiscal	740,1900
negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90
esquina	1,00	esquina	1,00	esquina	1,00	esquina	1,00	esquina	1,00
topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00
equivalente	1.142,85	equivalente	1.080,00	equivalente	1.000,00	equivalente	1.290,21	equivalente	1.087,01
elemento 6		elemento 7		elemento 8		paradigma		mínimo	
preço		preço		preço		preço		mínimo	784,01
construção		construção		construção		construção		média saneada	1.120,01
área		área		área		área		máximo	1.456,02
frente		frente		frente		frente		terreno	282,00
frente		frente		frente		frente		testada	10,00
profundidade		profundidade		profundidade		profundidade		profundidade	30,60
profundidade		profundidade		profundidade		profundidade		fator esquina	1,00
índice fiscal		índice fiscal		índice fiscal		índice fiscal		fator topografia	1,00
índice fiscal		índice fiscal		índice fiscal		índice fiscal		valor m2	1.120,01
negócio		negócio		negócio		negócio		valor total 1	R\$ 315.843,76
esquina		esquina		esquina		esquina		fator de liquidez	1,00
topografia		topografia		topografia		topografia		valor de venda	R\$ 315.843,76
equivalente		equivalente		equivalente		equivalente			
no.	úteis	no.	úteis	paradigma					
1	1.142,85	1	1.142,85	testada	10,00				
2	1.080,00	2	1.080,00	profund.mínima	1,00				
3	1.000,00	3	1.000,00	profund.máxima	30,60				
4	1.290,21	4	1.290,21	índice fiscal fiscal	1,0000				
5	1.087,01	5	1.087,01	área 1	0,00				
6	0,00	6	0,00	zona	1,00				
7	0,00		0,00	topografia	1,00				
	5.600,07		5.600,07	mínimo	784,01				
				média saneada	1.120,01				
				máximo	1.456,02				

Sobre os cinco elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 1.120,01/m<sup>2</sup> para um valor limite mínimo de R\$ 784,01 e máximo de R\$ 1.456,02, onde todos os cinco elementos foram aproveitados.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Portanto a média de R\$ 1.120,01/m<sup>2</sup>, aplicada na expressão:

$$Vt = \varphi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Fe \times Ftp \times Fcs \times Fif$$

...resultará o valor de R\$ 315.843,76 considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos, portanto, o **valor comercial do terreno**, em números arredondados, é de:

**R\$ 315.844,00**

(trezentos e quinze mil e oitocentos e quarenta e quatro reais)

**em fevereiro de 2023**

### **O REAL VALOR DO IMÓVEL**

Sabemos que o REAL VALOR DO IMÓVEL é a soma do VALOR DA CONSTRUÇÃO mais o VALOR DO TERRENO, conseqüentemente:

$$RVI = (Vc + Vt)$$

$$RVI = R\$ 269.220,00 + R\$ 315.844,00$$

ou seja,

**R\$ 585.064,00**

(quinhentos e oitenta e cinco mil, sessenta e quatro reais).

**em fevereiro de 2023**

**\*Obs.1:** A avaliação se deu sobre o terreno e sobre a construção, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.

**\*Obs.2:** A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características e medidas físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos (Matrícula nº 841 do CRI de Barueri - fl. 123) e junto aos dados fornecidos pela Municipalidade de Taboão da Serra, confirmadas no local.

# José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## RESUMO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Terreno e construção.
ENDEREÇO:	rua Hostência Albuquerque, Orlandino, nº 556, Parque Pinheiros, Taboão da Serra.
REGISTRO:	Matrícula nº 841 CRI Barueri
VALOR DA TERRENO:	R\$ 315.844,00.
VALOR DO CONSTRUÇÃO:	R\$ 269.220,00.
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 585.064,00.</b>
DATA DA AVALIAÇÃO:	fevereiro de 2023.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	cinco elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	na mesma região.
MARGEM DE ERRO:	(+ 10%) R\$ 643.570,00 <b>R\$ 585.064,00</b> (- 10%) R\$ 526.557,00

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

## **ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 31 (trinta e uma) folhas, numeradas de um só lado, todas assinadas e datadas digitalmente.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2023.

*ASSINADO DIGITALMENTE*

---

**JOSÉ ROBERTO BANDOUK**

Arquiteto - Perito Judicial