

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP**

**Processo Digital nº. 0007434-21.2020.8.26.0590**

Classe Assunto : **Cumprimento de Sentença**

Exequente : **RUBENS MARTINS FILHO**

Executada : **ZENILDE DOS SANTOS MARTINS**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**,  
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,  
após vistoria ao imóvel, estudos e pesquisas, vem mui  
respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de  
seu trabalho, consubstanciado no seguinte **LAUDO DE**  
**AVALIAÇÃO.**

Termos em que,

Pede Juntada

São Vicente (SP), 20 de setembro de 2022.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ **1. OBJETIVO :**

Trata o presente **laudo pericial**, da avaliação de um imóvel, tipo unifamiliar, de características e uso residencial, localizado no perímetro urbano do Município de São Vicente-SP.

→ **2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :**

- Não foi juntada cópia da **matrícula do imóvel** em Instrumento Particular de contrato.  
**Inscrição Cadastral Imobiliária nº 36-06254-2315-00119-001.**
- O signatário foi nomeado perito para avaliar o imóvel, nos termos da **r. decisão de fl. 76.**
- Não foram indicados assistentes técnicos nem foram formulados quesitos pelas partes.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

→ **3. VISTORIA DO IMÓVEL:**

A vistoria foi realizada conforme previamente agendado à fl. 102; se encontrava no local a **Sr<sup>a</sup> Zenilde** (executada).

Procuramos obter todos os elementos de interesse para elaboração do trabalho, fazendo a medição do imóvel todo, resultando na planta que segue juntada aos anexos; obtivemos também série de fotografias para melhor ilustrar a situação constatada.

**3.1 - Localização:**

O imóvel está localizado à **Rua Quirino Mario Bazioli nº 119 aptº 01 - parte superior, Cidade Náutica**, perímetro urbano do Município de São Vicente - SP.

**3.2 – Infraestrutura local:**

O local possui rede de água, energia e iluminação pública, telefonia, vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo, escola, serviço de correios; comércios diversos e transporte coletivo nas imediações.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**3.3 – Situação / Uso :**

O imóvel situa-se em meio de quadra; uso residencial.

**3.4 - Estado de conservação:**

Conforme se observa pelas fotografias (**Anexo 1**), o estado de conservação é regular, havendo eventualmente a necessidade de pequenos reparos, à título de manutenção.

**3.5 - Áreas:**

Área construída .....	<b>48,15 m<sup>2</sup></b>
Área do terreno .....	<b>45,44 m<sup>2</sup></b>

**Áreas indicadas no lançamento do IPTU – exercício 2022**

(adotadas nos cálculos adiante)

**3.6 - Características construtivas :**

O imóvel avaliando é constituído de parte de um lote de terreno, sobre o qual estão edificadas 2 sobrados geminados; o imóvel em questão está emplacado como **apartamento 01**, localizado na parte superior, acessado por escadaria que serve também a outro imóvel vizinho; é constituído de uma sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço com área descoberta anexa; na parte frontal tem uma área, tipo solarium, em formato “L”, descoberta, sobrejacente a garagem/terraço da parte térrea.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
 Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

***Tabela de especificação dos acabamentos***

	PISO	PAREDE	TETO	PORT A	JANELAS
ARÉA COMUM	CIMENTADO QUEIMADO	PINTURA LATÉX/BARRA EM ESMALTE	PINTURA LATEX SOBRE EMBOÇO	PORTÃO EM FERRO	
SALA	CERÂMICO	PINTURA LATÉX	PINTURA LATÉX	MADEIRA - PINTURA VERNIZ	PORTA MADEIRA 2 FOLHAS
COZINHA	CERÂMICO	AZULEJO	PINTURA LATÉX		
ARÉA DE SERVIÇO	CERÂMICO	AZULEJO SOBRE TANQUE/PINTURA LATÉX	PINTURA LATÉX	ALUMÍNIO	ALUMÍNIO
RECUO FUNDOS DESCOBERTO	CERÂMICO	PINTURA LATÉX	PINTURA LATÉX/ DESCOBERTO		
BANHEIRO	CERÂMICO	CERÂMICO	PINTURA LATÉX	PVC/SANFONADO	
DORMITÓRIO 1	CERÂMICO	PINTURA LATÉX	PINTURA LATÉX	PVC/SANFONADO	
DORMITÓRIO 2	CERÂMICO	PINTURA LATÉX	PINTURA LATÉX	PVC/SANFONADO	
ARÉA FRONTAL DESCOBERTA	CERÂMICO	PINTURA LATÉX			

**Obs.:**

- O imóvel contém mobília, eletrodomésticos e objetos de uso pessoal, não contemplados na avaliação
- Os armários dos quartos não estão vinculados ao imóvel, podendo ser retirados.
- O banheiro tem box de vidro para o chuveiro, que deve permanecer instalado.
- Avaliação segundo critérios da **ABNT NBR 14653-**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :****4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado:**

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado, com características tanto quanto possíveis com o objeto avaliando.

***4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo***

***4.1.1.1 – Variável dependente*** : preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento, etc.

***4.1.1.2 – Variáveis independentes:*** referem-se às características físicas (área, frente), de localização (bairro, logradouro, etc.) e econômicas (oferta ou transação).

***4.1.2 – Levantamento de dados de mercado***

As ofertas devem ser considerados superestimativas, geralmente atribuídas pelos corretores e proprietários dos imóveis.

***4.1.3 – Tratamento de dados*** : Podem ser utilizados, em função da qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis:

***4.1.3.a – tratamento por fatores***

Os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

***4.1.3.b – tratamento científico*** Quaisquer que sejam os modelos utilizados devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**4.2 – Método involutivo**

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da **ABNT NBR 14653-1:2001**, compreende as etapas a seguir:

**4.2.1 – Vistoria****4.2.1.1 – Caracterização da região**

- aspectos gerais
- aspectos físicos
- localização
- uso e ocupação do solo
- infra-estrutura urbana
- equipamentos comunitários

**4.2.1.2 – Situações especiais****4.2.1.2a – Vistoria por amostragem**

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes .

**4.2.1.2b – Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. A vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**4.3 – Método da renda (ou da rentabilidade) :**

Baseia-se na hipótese de que o imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda.

Essa renda, denominada aluguel, **é proporcional ao valor de mercado e o aluguel que o imóvel proporciona.**

**4.3.1 – Estimação das receitas e despesas** Em função do tipo de imóvel são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc.

**4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa** tem como base as despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

**4.3.3 – Taxa mínima de atividade** estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado.

**4.3.4 – Estimativa do valor do imóvel** O valor máximo é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

**4.4 – Método evolutivo**

**4.4.1** – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

**$VI = (VT + VB). FC$** , onde :

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

- VI** é o valor do imóvel;
- VT** é o valor do terreno;
- VB** é o valor da benfeitoria;
- FC** é o fator de comercialização.

**4.4.2** – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**4.4.3** – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o avaliador deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno.**4.4.4** – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel :**

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da **ABNT NBR 14653-4**.

**4.5.1 – Método da quantificação do custo**

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

**4.5.1.2 – Pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)****4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado****4.5.2 – Método comparativo direto de custo**

Deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário aplicará o **MÉTODO EVOLUTIVO (4.4)** face as peculiaridades do imóvel em questão; o **valor total do imóvel, será apurado pela somatória do valor do terreno, calculado pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (4.1)** e das benfeitorias (edificações), que serão calculadas pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (4.5.1.)**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**5 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**  
**5.1 Valor do Terreno :**

A pesquisa de valores de terrenos, foi composta por **12 elementos**, todos referentes à vendas de terrenos, preferencialmente na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando; a homogeneização foi efetuada através do **tratamento por fatores :**

**VALOR TOTAL** - Foi deduzido um percentual de 10% sobre o valor postulado inicialmente pelos proprietários/corretores, em razão da superestimativa citada no corpo do laudo.

**FATOR ÁREA** > (área do elem. pesquisa / área imóvel avaliando)<sup>n</sup>  
 n = 0,25 quando diferença áreas < 30%  
 n = 0,125 quando diferença áreas > 30%  
**área avalianda = 48,15 m<sup>2</sup>.**

**SETOR URBANO** - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente.

**Índice Fiscal do local = 62,41**

**FATOR TESTADA** - (**ar / a**)<sup>1/4</sup> > sendo ar = 10,00 m (testada padrão)

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**➤ Tratamento por fatores :**Com base na pesquisa imobiliária do **Anexo "2"** :

OFERTA	FATOR TESTADA	FATOR ÁREA	V. UNITARIO	V.U. HOMOG
1	1,00	1,340	1.026,00	494,72
2	1,00	1,257	450	628,60
3	1,00	1,303	855	699,77
4	0,955	1,250	1.490,62	331,40
5	1,00	1,303	620,10	489,15
6	1,00	1,235	1.626,92	1059,81
7	1,00	1,257	780,00	835,36
8	1,00	1,243	785,45	751,32
9	1,189	1,153	1.290,00	699,75
10	0,955	1,230	853,75	1.002,86
11	0,976	1,267	536,05	510,11
12	1,00	1,257	660,00	536,21
<b>SOMATÓRI A</b>				8.039,06
MÉDIA ARIT.				669,92
M.S. +30%				870,90
M.S. -30%				468,94

&gt;excluindo as ofertas 4, 6 e 10 :

$$Ma_2 = 5.644,99 / 9 = 627,22$$

$$(+) 30\% \quad 815,39 \quad (-) 30\% \quad 439,05$$

&gt;excluindo a oferta 7 :

$$Ma_3 = 4.809,63 / 8 = \mathbf{601,20}$$

$$(+) 30\% \quad 781,56 \quad (-) 30\% \quad 420,84$$

Como as demais ofertas estão inseridas no intervalo da última média saneada >>>>>  **$V_u = R\$ 601,20 / m^2$**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

$$V_t = V_{ut} \times A = 601,20 / m^2 \times 48,15 m^2 =$$

$$\underline{V_t = R\$ 28.947,78} \quad (I)$$

**5.2. Valor da Construção :**

Será adotado o **Método da quantificação do custo**, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias; aplicamos o custo unitário básico de construção – CUB/SP, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com acréscimo dos custos indiretos, aplicando-se ao final o fator de obsolescência.

A classificação do imóvel será feita pela Tabela de Coeficientes – base R<sub>8</sub>N, vinculada ao estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada pelo IBAPE/SP, ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

- Classe : 1. Residencial
- Grupo : 1.2. Casa
- Padrão : 1.2.4. Simples
- Intervalo de valores : **1,200 (valor máximo) x R8 N**

$$\mathbf{R8 N = R\$ 1.908,14 / m^2} \text{ (CUB/SP) –}$$

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

Será usada a seguinte expressão :

$$V_c = V_u \times S \times D \times f, \quad \text{onde :}$$

$V_c$  = valor do imóvel-construção (sem o terreno)

$$S = \text{área construída} = 45,44 \text{ m}^2$$

Depreciação física pelo uso e desgaste natural pelo tempo :

$$D = R + K \cdot (1 - R) = 0,7296$$

$R = 20\%$  (coeficiente residual)

$$\text{Idade/vida referencial} = 28 / 70 \text{ (anos)} = 0,4$$

**Estado – “d”** - “entre regular e necessitando reparos simples”

valor tabelado >  $K = 0,662$

$$f = 1,015 \text{ (atualização de agosto p/ setembro/22)}$$

➤ Substituindo na expressão acima :

$$V = 1,200 \times \text{R\$ } 1.908,14 / \text{m}^2 \times 45,44 \text{ m}^2 \times 0,7296 \times 1,015$$

$$\underline{V_c = \text{R\$ } 77.051,42} \quad (\text{II})$$

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**5.3. Valor total do imóvel :**

Representado pela somatória do terreno e da construção (I) + (II)  
:

$$V_i = 28.947,78 + 77.051,42 = 105.999,20$$

**$$V_i = R\$ 106.000,00$$**

*(cento e seis mil reais), em números redondos, é o valor do imóvel,  
válido na data do laudo.*

**6 – TERMO DE ENCERRAMENTO :**

Nada mais havendo a acrescentar e, tendo cumprido com o mister designado, o signatário encerra o presente laudo, digitado no anverso de 15 (quinze) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins. Acompanham 3 anexos.

São Vicente (SP), 20 de setembro de 2022.

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
Perito Judicial

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

# **A N E X O I**

**DOCUMENTAÇÃO**

**FOTOGRAFICA**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 1 - VISTA FRONTAL - APARTAMENTO SUPERIOR



Foto 2 - ÁREA FRONTAL DESCOBERTA

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 3 - RECUO FRONTAL - PORTA ACESSO A SALA



Foto 4 - ESCADARIA DE ACESSO AO IMÓVEL

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 5 - ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL



Foto 6 - VISTA DA SALA E AO FUNDO VISTA WC E COZINHA

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 7 - COZINHA



Foto 8 - ÁREA DE SERVIÇO

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 9 - PORTA DE ACESSO A RECUO FUNDOS DESCOBERTO



Foto 10 - DORMITÓRIO 1

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594



Foto 11 - DORMITÓRIO 2

**A N E X O 2**

**PESQUISA IMOBILIÁRIA  
DE TERRENOS**

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

ITEM	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO - I.F.	
1	Rua General Etchgoyen	10,00 x 50,00 - murado	Vila Cascatinha 173,44	
2	Rua Arnaldo da C. Teixeira	10,00 x 30,00 - sem muro	Joquei Clube 56,16	
3	Rua Alves do Bugre	10,00 x 40,00- murado	Parque São Vicente 99,36	
4	Rua Marques São Vicente	12,00 x 24,00 - murado	Parque Bitaru 335,11	
5	Rua Coronel Silva Teles	10,00 x 40,00 - murado com edicula	Parque São Vicente 103,09	
6	Rua Rio Largo	10,00 x 26,00 - murado	Catiapoa 118,32	
7	Rua Gilberto Lins Cavalcanti	10,00 x 30,00 - murado	Parque São Vicente 73,25	
8	Rua Antero de Moura	10,00 x 27,50 - murado	Cidade Nautica 81,10	
9	Rua Nova Iguaçu	5,00 x 30,00 - murado	Vila Voturua 157,73	
10	Rua Guilherme Raposo de Almeida, 464	12,00 x 21,50 - murado	Cidade Nautica 62,41	
11	Rua Guarany	11,00 x 29,00 - murado	Parque São Vicente 81,10	
12	Rua Leonardo Nunes	10,00 x 30,00 - murado	Parque São Vicente 96,56	

ITEM	INFORMANTE	TELEFONE	FRENTE	AREA M2	VALOR
1	Fabio Imoveis	981932885	10,00	500,00	570.000,00
2	F2 Imoveis	974077073	10,00	300,00	150.000,00
3	Fabio Imoveis	981932885	10,00	400,00	380.000,00
4	Fabio Imoveis	981932885	12,00	288,00	477.000,00
5	Gavea Imoveis	991988080	10,00	400,00	275.600,00
6	Aliança Imoveis	996563131	10,00	260,00	469.999,00
7	Fabio	981211334	10,00	300,00	260.000,00
8	Painel Imóveis	991285667	10,00	275,00	240.000,00
9	Central Imoveis	981136548	5,00	150,00	215.000,00
10	Litoral	981085627	12,00	253,00	240.000,00
11	Gavea Imoveis	991988080	11,00	319,00	190.000,00
12	Fabiana Abreu	997149909	10,00	300,00	220.000,00

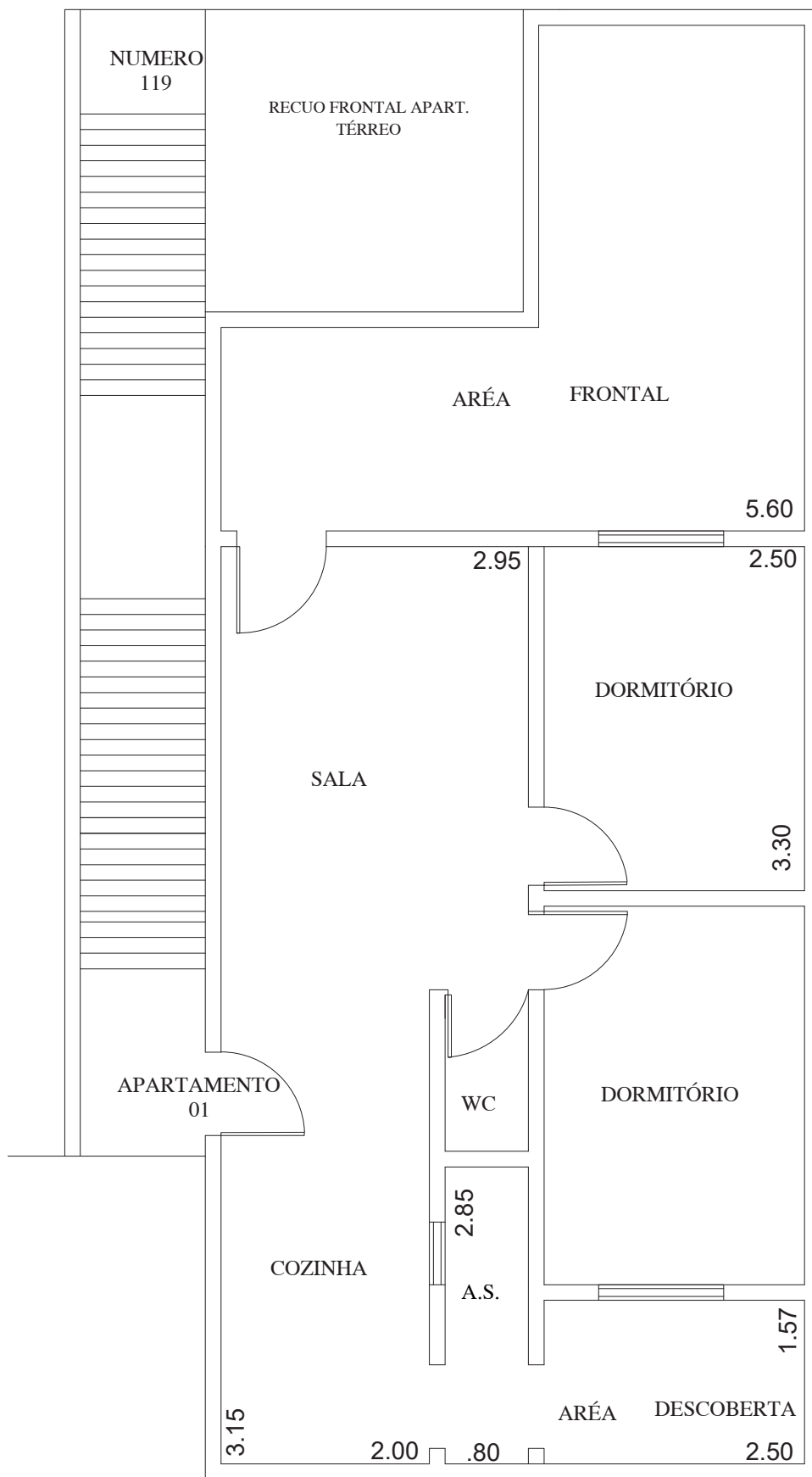
**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**

Engenheiro Civil - CREA/SP 0600663594

**A N E X O 3**

**PLANTA DO IMÓVEL**

RUA QUIRINO MÁRIO BAZIOLI Nº119  
CIDADE NAÚTICA





## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 106.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2022 a 01/04/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	1308 dias	1,166082
Percentual correspondente	1308 dias	16,608165 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 123.604,66
Sub Total	(=)	R\$ 123.604,66
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 123.604,66</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)