

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 1007635-84.2015.8.26.0003
(1038/2015)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS** proposta por **PATRICIA OKUMA MASI** em face de **DENISE PEÇANHA DE SOUZA**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua Ytaipu, nº 233 – Bairro Mirandópolis – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 045.142.0056-5).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibapec/SP o valor de mercado é definido como:

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

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2018.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Ytaipu, nº 233 – Bairro Mirandópolis – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 142 do Setor Fiscal 045 - como mostra o Mapa abaixo – possuindo Índice Fiscal correspondente a 903,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/16).



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Mirandópolis, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada,.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2006), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.



II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 79.852 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 16 / 19 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

“... medindo 4,28m de frente, 31,30m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 135,00m² aproximadamente, visto serem as medidas todas mais ou menos, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com a casa nº 299, do outro lado com a casa nº 237, com as quais divide por parede de meação e nos fundos com os lotes nºs 25 e 24...”



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial composta por 3 pavimentos: inferior, térreo e superior.

No pavimento inferior da edificação situam-se: salão, banheiro, depósito, área de serviço e quintal. No pavimento térreo da edificação encontram-se: abrigo coberto para autos, sala, lavabo, copa, cozinha, despensa e área de serviço. No pavimento superior da edificação localizam-se: circulação, 03 dormitórios (sendo 1 suíte) e banheiro.

Conforme consta na certidão de dados cadastrais o imóvel (Anexo I do presente Laudo) possui área construída de 267 m².

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

- **Salão, Sala, Copa, Circulação, Dormitórios e Depósito.**

- pisos: cerâmica / laminado / carpete;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: ferro / madeira.

- **Lavabo, Cozinha, Despensa, Banheiros e Área de serviço.**

- pisos: cerâmica.
- forros: laje revestida com moldura de gesso / lambril de madeira / gesso.
- paredes: azulejos.
- caixilhos: ferro.

O imóvel aparenta ter sido construído há 40 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".



A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.

1 – Vista da Rua Ytaipu



(Handwritten signature)

2 – Vista da Rua Ytaipu



(Handwritten signature)

3 – Vista do imóvel em estudo



RS

4 – Pav. inferior - Salão



[Handwritten signature]

5 – Pav. inferior - Salão



[Handwritten signature]

6 – Pav. inferior - Banheiro



[Handwritten signature]

7 – Pav. inferior - Depósito



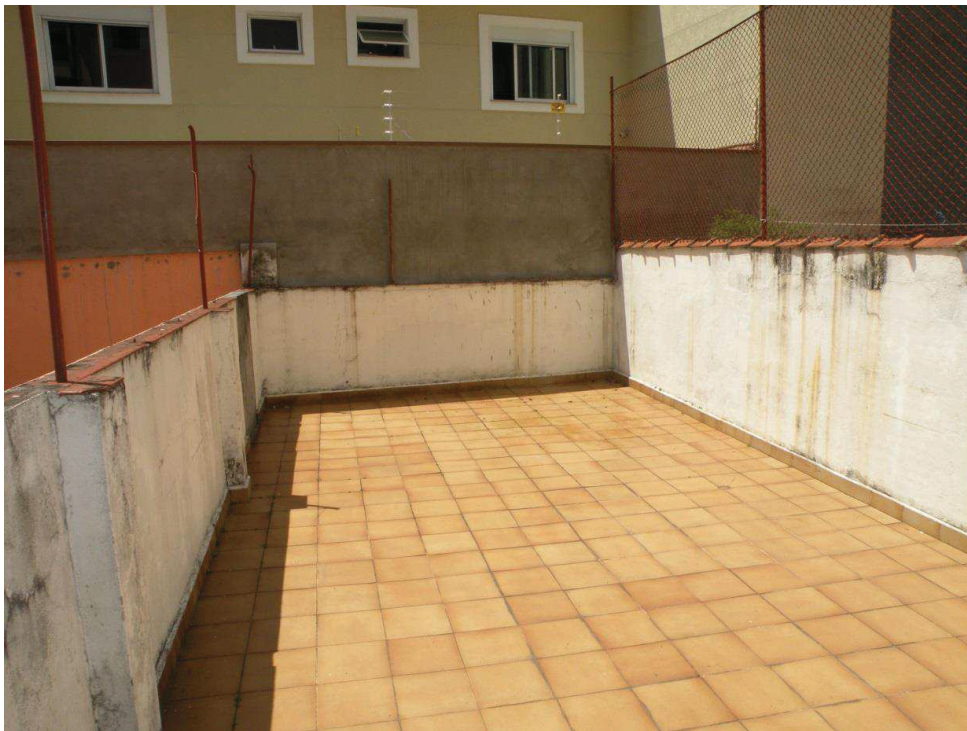
[Handwritten signature]

8 – Pav. inferior – Área de serviço



(Handwritten signature)

9 – Pav. inferior - Quintal



AD

10 – Acesso ao pavimento térreo



(Handwritten signature)

11 – Pav. Térreo – Abrigo para autos



(Handwritten signature)

12 – Pav. Térreo - Sala



(Handwritten signature)

13 – Pav. Térreo - Lavabo



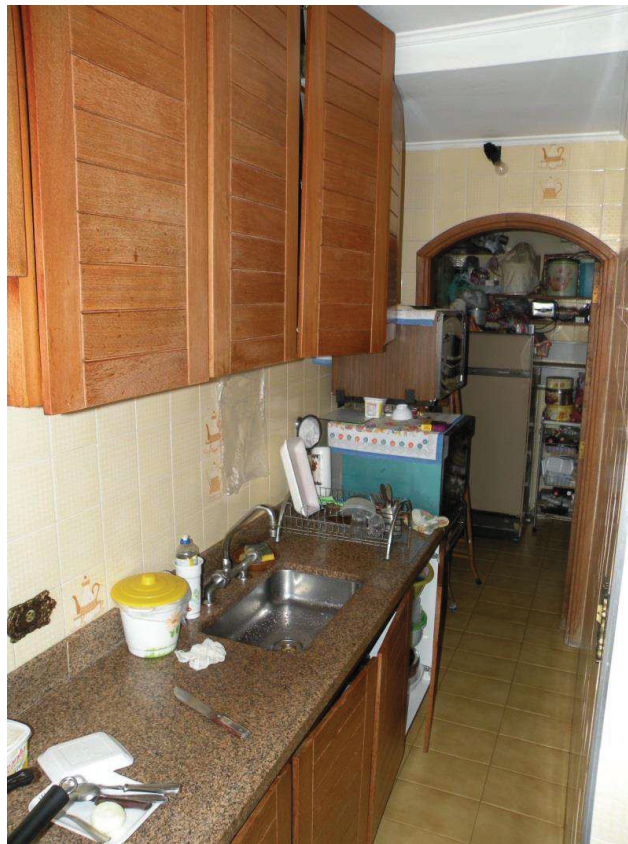
(Handwritten signature)

14 – Pav. Térreo - Copa



[Handwritten signature]

15 – Pav. Térreo - Cozinha



(Handwritten signature)

16 – Pav. Térreo - Despensa



AS

17- Pav. Térreo – Área de serviço



(Handwritten signature)

18 – Acesso ao pavimento superior



[Handwritten signature]

19 – Pav. Superior - Circulação



Handwritten signature in blue ink.

20 – Pav. Superior – Suíte – Dormitório



[Handwritten signature]

21 – Pav. Superior – Suíte – Banheiro



(Handwritten signature)

22 – Pav. Superior – Dormitório



(Handwritten signature)

23 – Pav. Superior – Dormitório



(Handwritten signature)

24 – Pav. Superior – Banheiro



(Handwritten signature)

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os métodos utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

- Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

- Aquele que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Esta metodologia pode ser aplicada no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes ao avaliando, impedindo a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

- Identifica o custo de reedição de benfeitorias por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

- Determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

- Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, receitas provenientes da exploração e a taxa de desconto a ser utilizada.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;

d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2010).

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Ytaipu, 233			Área Construída (m²): 267	Dorm.: 138
Setor: 45	Quadra: 102	IF: 903,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,56	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,605

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Comendador João Gabriel, 157		Valor : R\$ 1.950.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sr. Akio - (11) 9 9406-1999		Área Construída (m²): 230		Dorm. 3
Setor: 45	Quadra: 101	IF: 864,00	Tipo: Casa	Padrão: Superior
Fator Padrão: 1,776	Idade: 10 anos	Conservação: Regular		FOC: 0,916

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua dos Lírios, 80		Valor : R\$ 1.150.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Imobiliária Nova São Paulo - (11) 5592-3200		Área Construída (m²): 144		Dorm. 3
Setor: 45	Quadra: 117	IF: 769,00	Tipo: Casa	Padrão: Superior
Fator Padrão: 1,776	Idade: 10 anos	Conservação: Regular		FOC: 0,916

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Ytaipu, alt. 480		Valor : R\$ 1.690.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Klabin Imóveis - (11) 5575-6988		Área Construída (m²): 247,000		Dorm. 3
Setor: 45	Quadra: 165	IF: 799,00	Tipo: Casa	Padrão: Superior
Fator Padrão: 1,776	Idade: 15 anos	Conservação: Regular		FOC: 0,878

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

Dados				Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m ²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m ²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C.(I-1)xF	K = F+J
1	1.950.000,00	230	8.478,26	0,900	7.630,43	Superior	1,776	0,878	-464,01	7.166,42
2	1.150.000,00	144	7.986,11	0,900	7.187,50	Superior	1,776	0,878	-437,08	6.750,42
3	1.690.000,00	247	6.842,11	0,900	6.157,89	Superior	1,776	0,878	-374,47	5.783,43

Elem. Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %corx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.(S-1)xF	U = F+T
1	10	C	0,916	0,660	-1.295,34	6.335,09	864,00	1,045	172,21	7.802,65
2	10	C	0,916	0,660	-1.220,15	5.967,35	769,00	1,174	626,22	7.813,72
3	15	C	0,878	0,689	-957,35	5.200,55	799,00	1,130	400,76	6.558,66

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	7.630,43	7.802,65	7.166,42	6.335,09	7.338,64	6.507,31	5.871,08	6.043,30
2	7.187,50	7.813,72	6.750,42	5.967,35	7.376,64	6.593,57	5.530,27	6.156,49
3	6.157,89	6.558,66	5.783,43	5.200,55	6.184,19	5.601,31	4.826,08	5.226,84

Média (R\$/m ²)	6.991,94	7.391,68	6.566,76	5.834,33	6.966,49	6.234,06	5.409,14	5.808,88
Desvio Pad.	755,50	721,44	709,55	578,85	677,76	549,68	532,93	507,22
Coef. Variação.	10,81	9,76	10,81	9,92	9,73	8,82	9,85	8,73
Inter.Conf(80%)	875,05	835,60	821,83	670,45	785,00	636,66	617,26	587,49
Interv. Inf.	6.116,90	6.556,08	5.744,92	5.163,88	6.181,49	5.597,41	4.791,89	5.221,39
Interv. Sup.	7.866,99	8.227,27	7.388,59	6.504,78	7.751,50	6.870,72	6.026,40	6.396,36
Amplitude	22,25	20,31	22,25	20,61	20,25	18,53	20,49	18,37
Lim. Sup. (+30%)	9.089,53	9.609,18	8.536,78	7.584,63	9.056,44	8.104,28	7.031,89	7.551,54
Lim. Inf. (+30%)	4.894,36	5.174,17	4.596,73	4.084,03	4.876,54	4.363,84	3.786,40	4.066,21

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC, Padrão e transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 5.808,88 / \text{m}^2 \text{ (novembro/2013)}$$

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI = S \times q, \text{ onde :}$$

VI = Valor do imóvel

S = área construída do imóvel = 267 m²

q = valor unitário = R\$ 5.808,88 /m²

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 267 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.808,88 / \text{m}^2$$

VI = R\$ 1.550.970,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 1.551.000,00 \text{ (fevereiro/2018)}$$

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro/2018, do imóvel situado na Rua Ytaipu nº 233 – Bairro Mirandópolis – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 045.142.0056-5), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o imóvel, é de:

VI = R\$ 1.551.000,00 (fevereiro/2018)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 40 (quarenta) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 01 (um) Anexo:

Anexo I – Dados Cadastrais da Municipalidade

São Paulo, 06 de março de 2018.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia