

CLS

11646 Cível
13 ABR 2009
OFICIAIS DE JUSTIÇA
Valor

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil
259
São Caetano do Sul

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 565.01.1999.005470-0
(1832/99)**

02 MAR 2009

1832/99 565 01 1999 005470 03 0027732-01

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **WILSON ROBERTO MONTEIRO** em face de **NAIR IGLESIAS BACCOS E OUTROS**, 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

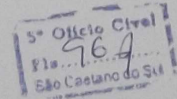


**MEMBRO TITULAR
IBAPE/SP Nº 1.166**

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel residencial situado na Estrada das Lágrimas nº 1.050 (Lote 10 da Quadra 2) – Jardim São Caetano – São Caetano do Sul – SP.

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 Ibape/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 2010.

1646
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 ABR 2007

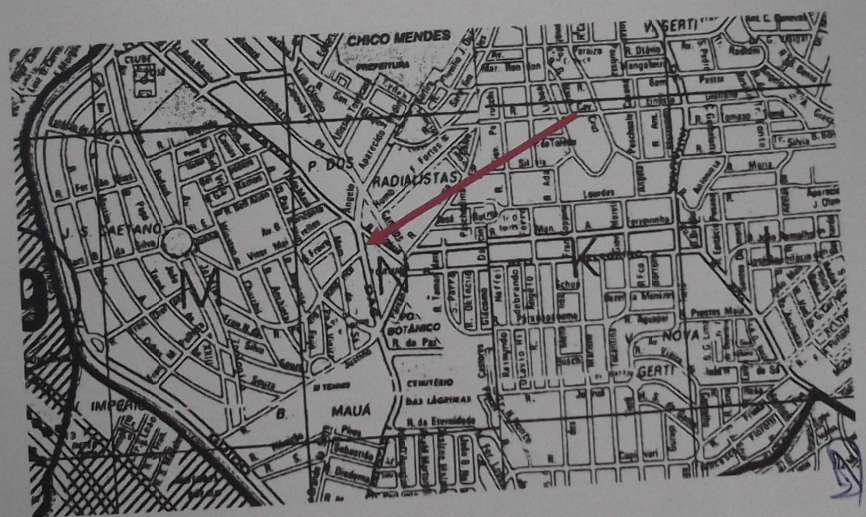
RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

II. VISTORIA

3º Ofício Civil
Fla. 974
São Caetano do Sul

II.1. LOCALIZAÇÃO

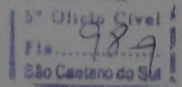
O imóvel em tela localiza-se na Estrada das Lágrimas nº 1.050 (Lote 10 da Quadra 2) – Jardim São Caetano – São Caetano do Sul – SP, conforme indicado no mapa abaixo.



0-10
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 ABR 2001

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



II.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel em tela situa-se no Jardim São Caetano, 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 tem ocupação predominantemente residencial de alto padrão e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, serviço postal, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em especial, a Estrada das Lágrimas apresenta trechos heterogêneos com alguns estabelecimentos comerciais.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e sua topografia apresenta-se em declive. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

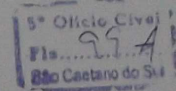
Conforme descrito na Matrícula nº 24.724 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 61 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

".. dito terreno 12,00 m (doze metros) de frente, 33,35 m (trinta e três metros e trinta e cinco centímetros) da frente aos fundos, no lado direito de quem da Estrada olha para o terreno, 32,70 (trinta e dois metros e setenta centímetros) no lado esquerdo e 12,02 (doze metros e dois centímetros) nos fundos, encerrando a área de 396,00 m² (trezentos e noventa e seis metros quadrados)...."

0-1690
C. S. S.
Tribunal de Justiça
13 APO 2007

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 2 pavimentos: térreo e inferior.

No pavimento térreo localizam-se abrigo coberto para autos, 3 dormitórios, sala de estar com lareira, sala de jantar, lavabo, banheiro e área de serviço.

O pavimento inferior é composto por dormitório, sala, cozinha e banheiro.

Nos fundos do terreno situa-se piscina que, por ocasião da vistoria realizada, encontrava-se sem utilização.

De acordo com dados obtidos junto ao Cadastro da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul (Sra. Kely - tel. 4233-7373), o imóvel possui área construída de 201 m².

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:


- pisos : cerâmica / tábuas de madeira
- forros : laje revestida
- paredes : látex sobre massa
- caixilhos : alumínio

11646
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 AGO 2007

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias
Ofício Civil
Fls. 1004
São Caetano do Sul

O imóvel aparenta ter sido construído há 30 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Casas Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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

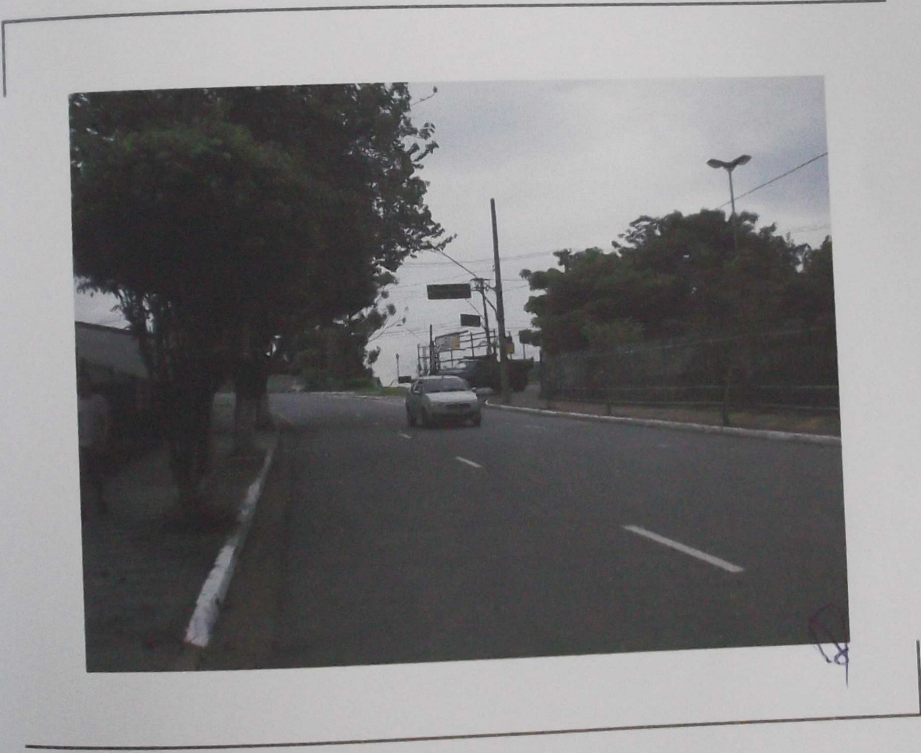
200/207

0-1646
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 AGO 2007

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5º Ofício Cível
Fls. 121
São Caetano do Sul

1 - Vista da Estrada das Lágrimas



0-1646
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 ABR 2007
Ribe

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil
Fls. 102/4
São Caetano do Sul

2 - Vista da Estrada das Lágrimas



0-1646
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 AGO 2007

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil
Fls. 103.4
São Caetano do Sul

3 - Vista frontal do Imóvel



OFICIAIS DE JUSTIÇA 13 ABR 2007

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil
Fls. 1047
250 Celano do Sul

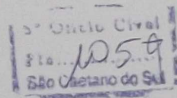
4 – Vista frontal do Imóvel



02-10
OFICIAIS DE JUSTIÇA 13 AGO 2007

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

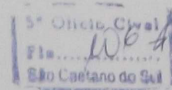


5 – Pavimento Térreo – Cozinha



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



6 – Pavimento Térreo - Lavabo



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

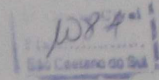
OFICIAIS DE JUSTIÇA
13 AGO 2007

Engenheiro Civil
R. Salton Leites
São Caetano do Sul

7 - Pavimento Térreo - Sala



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



8 - Pavimento Térreo - Sala de Jantar



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

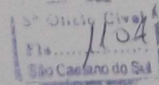
5º Ofício Civil
Fls. *100-4*
São Caetano do Sul

9 – Pavimento Térreo – Sala de Estar



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



10 - Pavimento Térreo - Banheiro

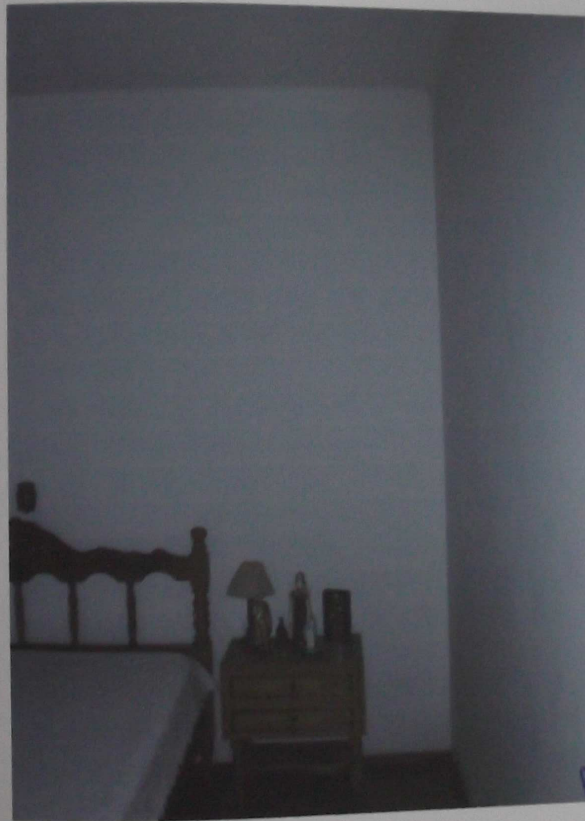


0-11696
DE JUSTIÇA
13 ABR 2007

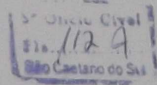
RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil
Fl. 1119
São Caetano do Sul

11 - Pavimento Térreo - Dormitório

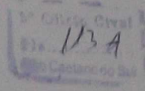


RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



12 - Pavimento Inferior - Sala





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 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

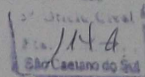
É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características 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 na formação do 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. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

Rodrigo Salton Leites

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



• MÉTODO INVOLUTIVO:

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua 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 a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO EVOLUTIVO:

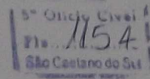
Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade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

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

0-1646
C. Leite
SERVIÇOS DE JUSTIÇA 13 APR 2007

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



• MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, 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:

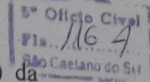
Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

Trata-se daquele 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) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

Como exposto no item 9.1.2 da citada Norma, nos casos em que as informações coletadas para execução da Avaliação não se mostrem suficientes para o emprego dos métodos ali previstos, não se deve classificar o trabalho quanto à fundamentação ou precisão, o qual será enquadrado como Parecer Técnico, como definido em 3.34 da NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.

III.2. VALOR DO TERRENO

III.2.1. VALOR UNITÁRIO

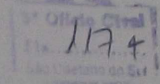
Para a definição do Valor Unitário Básico de Terreno que reflita a realidade imobiliária no Setor avaliando, o signatário valeu-se do Método Comparativo de Valores de Mercado, quando buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada.

O valor unitário apurado na pesquisa apresentada no Anexo I é de:

$$q = \text{R\$ } 1.019,00 / \text{m}^2 \text{ (fevereiro/2010)}$$

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



III.2.2. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 396,00 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno (Anexo I)} = \text{R\$ } 1.019,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão , resulta :

$$V_t = 396,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.019,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 403.524,00 \text{ , ou, em números redondos}$$

$$V_t = \text{R\$ } 404.000,00 \text{ (fevereiro/2010)}$$

III.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios e os Valores Unitários de Venda estabelecidos a partir dos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, ambos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias para o imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times f \times R8-N \times FOC, \text{ onde :}$$

Vb = Valor das Benfeitorias

Ac = área construída do imóvel = 201,00 m²

f = fator definido no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". Para Casa Padrão Médio = 1,560

R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP = R\$ 856,65 m² (valor publicado para janeiro de 2010 e admitido válido para a presente data)

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação = 0,655

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$Vb = 201,00 \times 1,560 \times 856,65 \times 0,655$$

Vb = R\$ 175.940,00, ou, em números redondos:

$$Vb = R\$ 176.000,00 \text{ (fevereiro/2010)}$$

Prova
20/2012

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5º Ofício Cível
Fls. 159
São Sebastião do Sul

0-11646
Tribunal de Justiça
13 ABR 2009

III.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de Terreno e Benfeitorias, ou seja :

Terreno	R\$ 404.000,00
Benfeitorias	R\$ 176.000,00
VI	R\$ 580.000,00

VI = R\$ 580.000,00 (fevereiro/2010)

7-2008
2008

0-1146
C. Leite
J. J. ASSIS 2007

018

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil
Fls. 1204
São Caetano do Sul

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro/2010, do imóvel situado na Estrada das Lágrimas nº 1.050 (Lote 10 da Quadra 2) – Jardim São Caetano – São Caetano do Sul – SP, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

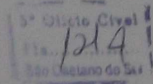
=====

VI = R\$ 580.000,00 (fevereiro/2010)

=====

V. ENCERRAMENTO

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

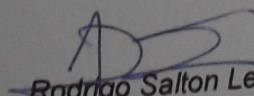


Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 27 (vinte e sete) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Pesquisa Homogeneizada de Elementos
Comparativos de terreno

São Paulo, 25 de fevereiro de 2010.


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