

138

JM

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

**PROCESSO: 583.2004.022411-0
(01.03.2004/2194)**

*J. digam as partes
SP, 20/10/08*

REMESSA 2h 19-
[Signature]

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 DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** proposta por **JOÃO BRAZ DE MOURA FONSECA** em face de **STARTING CENTRO AUTOMOTIVO S/C LTDA ME 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**

139
JM**I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao Lote 13 da Quadra B do Jardim Los Angeles – Bairro da Saúde – São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 131.390 do 11º Cartório de Registros de Imóveis da Capital (fls. 97 e 98 dos autos) penhorado conforme Termo de fls. 99 dos autos.

Conforme consta na Matrícula nº 131.390 do 11º Cartório de Registros de Imóveis da Capital (fls. 97 e 98 dos autos) o imóvel é identificado pelo Contribuinte Municipal nº 090.221.0013-8. Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo I do presente Laudo), o imóvel avaliando recebe o nº 33 da Rua Maria do Carmo Borba Araújo.

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 outubro de 2008.

140
31

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Maria do Carmo Borba Araújo nº 33 – Bairro da Saúde – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 221 do Setor Fiscal 90 - como mostra o Mapa Oficial da Cidade –, possuindo Índice Fiscal correspondente a 280,95 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2002).

Este local é classificado como "ZER1 – Zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



147
SM

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

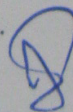
O imóvel em tela situa-se no Bairro da Saúde, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura 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 havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "4ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m.



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 131.390 do 11º Cartório de Registros de Imóveis da Capital (fls. 97 e 98 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

".. medindo 12 m de frente, por 22 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente , encerrando a área de 264 m² .."

II.4. BENFEITORIAS

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

No pavimento inferior localiza-se abrigo coberto para autos.

Nos dias 21 e 24 de setembro p.p. o signatário tentou vistoriar internamente o imóvel avaliando. Em ambas oportunidades o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral. O imóvel em tela poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

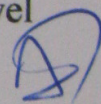
1143
M

A edificação possui estrutura de concreto armado e fechamentos em alvenaria, sendo o terreno cercado por muros.

De acordo com dados obtidos junto ao Cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I do presente Laudo), o imóvel possui área construída de 296 m².

O imóvel aparenta ter sido construído há 20 anos e, quanto ao seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casas Padrão Superior" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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



144

3

1 - Vista da Rua Maria do Carmo Borba Araújo



Handwritten signature or mark in blue ink.

2 – Vista da Rua Maria do Carmo Borba Araújo



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

146
31

3 - Vista do imóvel



12

147
M

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.

149
M

• **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 outra palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **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.

~~150~~
151
JM

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.

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.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia 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.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”. Como exposto no item 9.1.2 da referida Norma “NBR 14653-2”, 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”.

~~150~~
151
JM

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.

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.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia 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.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”. Como exposto no item 9.1.2 da referida Norma “NBR 14653-2”, 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”.



152
31

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto 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 extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais :

- a) Todos os elementos referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9;
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 40% referentes a terreno e 60% referentes a construção;
- d) Os elementos situam-se na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". O imóvel em tela foi construído há aproximadamente 20 anos e enquadra-se na classificação de "Casas Padrão Médio", apresentando-se necessitando de reparos simples. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a: $F_{oc} = 0,735$.
- f) Para ser atingido o grau I de Fundamentação previsto na NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, o intervalo de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores deverá ser de 0,50 a 1,50.

AD

153
JM

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1

DADOS DO IMÓVEL :

Rua Marina Saddi Haidar nº 238

Setor : 90

Quadra : 369

IF : 283,07

Fonte: Sr. Odair - tel.: 9524-2000

Área Construída : 126 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo : Casa Padrão Superior

Estado : Regular

Preço Pedido: R\$ 290.000,00

Data : outubro/2008

Fator de Depreciação (Foc) = 0,878

VALOR UNITÁRIO CORRIGIDO:

$$q = \left(0,40 \times \frac{280,95}{283,07} + 0,60 \times \frac{1,572}{1,572} \times \frac{0,735}{0,878} \right) \times \frac{0,9 \times 290.000,00}{126}$$

q = R\$ 1.862,80 / m²



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2

DADOS DO IMÓVEL :

Rua Sincorá nº 66

Setor : 90

Quadra : 459

IF : 280,95

Fonte: Renascente Imóveis - Sra. Marluce - tel.: 5685-1000

Área Construída : 180 m²

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Casa Padrão Médio

Estado : Necessitando de Reparos Simples a Importantes

Preço Pedido: R\$ 240.000,00

Data : outubro/2008

Fator de Depreciação (Foc) = 0,606

VALOR UNITÁRIO CORRIGIDO:

$$q = \left(0,40 \times \frac{280,95}{280,95} + 0,60 \times \frac{1,572}{1,386} \times \frac{0,735}{0,606} \right) \times \frac{0,9 \times 240.000,00}{180}$$

q = R\$ 1.470,46 / m²



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

155
M

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3

DADOS DO IMÓVEL :

Rua Francisco Lopes Pinto nº 69/75

Setor : 90

Quadra : 313

IF : 283,36

Fonte: Sr. Donizete - tel.: 5031-5399

Área Construída : 110 m²

Idade Aparente de Construção: 20 anos

Tipo : Casa Padrão Médio

Estado : Necessitando de Reparos Simples

Preço Pedido: R\$ 200.000,00

Data : outubro/2008

Fator de Depreciação (Foc) = 0,735

VALOR UNITÁRIO CORRIGIDO:

$$q = \left(0,40 \times \frac{280,95}{283,36} + 0,60 \times \frac{1,572}{1,572} \times \frac{0,735}{0,735} \right) \times \frac{0,9 \times 200.000,00}{110}$$

q = R\$ 1.630,80 / m²



Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
1	Rua Marina Saddi Haidar n ^o 238	1.862,80
2	Rua Sincorá n ^o 66	1.470,46
3	Rua Francisco Lopes Pinto n ^o 69/75	1.630,80
	TOTAL	4.964,06

cuja Média Aritmética é igual a :

$$4.964,06 / 3 = \text{R\$ } 1.654,68 / \text{m}^2$$

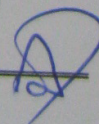
que define o intervalo aceitável pelas Normas vigentes dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo : } 0,7 \times \text{R\$ } 1.654,68 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.158,28 / \text{m}^2$$

$$\text{Máximo : } 1,3 \times \text{R\$ } 1.654,68 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 2.151,09 / \text{m}^2$$

Como todos os elementos situam-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética , resultando unitário de :

$$q = \text{R\$ } 1.654,68 / \text{m}^2 \text{ (outubro/2008)}$$



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

157
31

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 = 296,00 m²

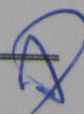
q = valor unitário = R\$ 1.654,68 /m²

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta :

$$VI = 296,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.654,68 /\text{m}^2$$

VI = R\$ 489.785,00 ou, em números redondos :

$$VI = \text{R\$ } 490.000,00 \text{ (outubro/2008)}$$



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

158

SM

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para outubro/2008, do imóvel situado na Rua Maria do Carmo Borba Araújo nº 33, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

VI = R\$ 490.000,00 (outubro/2008)

