

RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil  
Fls. 119  
São Caetano do Sul

5º Ofício Civil  
Fls. 118  
São Caetano do Sul

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

23 JUN 2010

PROCESSO: 565.01.1991.000090-7  
(01.05.1991/708)

*J. Digam as partes no  
prazo legal.  
S.C. Sul, 22/06/2010.*

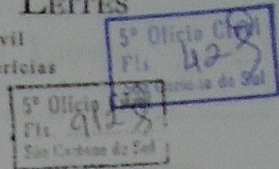
RODRIGO SALTON LEITES, <sup>Roberto Jerônimo do Nascimento</sup>subscritor do presente,  
Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e  
Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da AÇÃO  
DE ALIMENTOS proposta por SANDRO PEREIRA E OUTROS em face de  
REGINALDO JOAQUIM PEREIRA, tendo concluído vistorias, pesquisas e  
estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa  
Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

119 565 505 220520101340 05 02 0096162-00

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**ibape sp**

MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP Nº 1.166



## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua Ciclades s/nº, esquina com Rua Buenaventura (antiga Estrada dos Angicos), objeto da Matrícula nº 109.592 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - Jardim Ângela - São Paulo - SP.

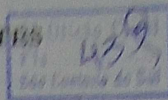
Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

*"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 junho de 2010.



II. VISTORIA

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Cieladas s/nº, esquina com Rua Buenaventura (antiga Estrada dos Angicos), objeto da Matrícula nº 109.592 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - Jardim Ângela - São Paulo - SP, conforme indicado a seguir:



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

O imóvel em estudo situa-se no Jardim Ângela, em local dotado de diversos melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, energia elétrica e telefone, pavimentação e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio a inferior e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida.

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

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª região" 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 irregular e sua topografia apresenta-se praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Como consta na Matrícula nº 109.592 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 759 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações :

*"...medindo 24,00 m de frente, do lado direito com face pára a chácara nº 04 mede 50,00 m, do lado esquerdo, defrontando com a Estrada dos Angicos mede 42,25,, e nos fundos mede 24,00 m, onde confronta com a chácara nº 06, encerrando a área de 1.061,00 m<sup>2</sup> ..."*

#### II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial térrea e uma edícula.

A edificação é composta por abrigo coberto para autos, sala de estar, sala de jantar, lavabo, 3 dormitórios (sendo 1 deles suíte), banheiro, cozinha e área de serviço e área de lazer.

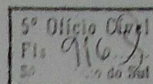
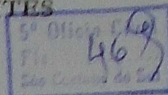
A edícula também é térrea, sendo composta por dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço.

Conforme levantamento expedito realizado no local, o imóvel possui área construída de 300 m<sup>2</sup>.

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

- Salas

- pisos: cerâmica;
- forros: lambri de madeira;
- paredes: látex sobre massa corrida / lambri de madeira;
- caixilhos: ferro / madeira.



• **Dormitórios**

- pisos: carpete de madeira / cerâmica;
- forros: lambri de madeira;
- paredes: látex sobre massa corrida / tijolos aparentes;
- caixilhos: madeira.

• **Banheiros, Lavabo e Cozinha**

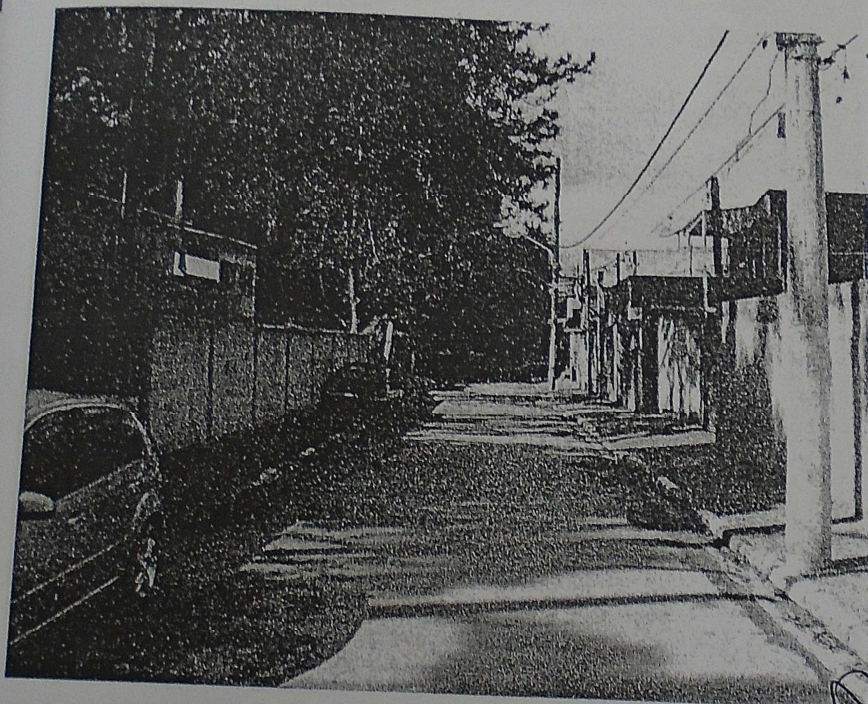
- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida / lambri de madeira;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: ferro.

O imóvel aparenta idade de 35 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-na na classificação "Casas Padrão Simples" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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

RS

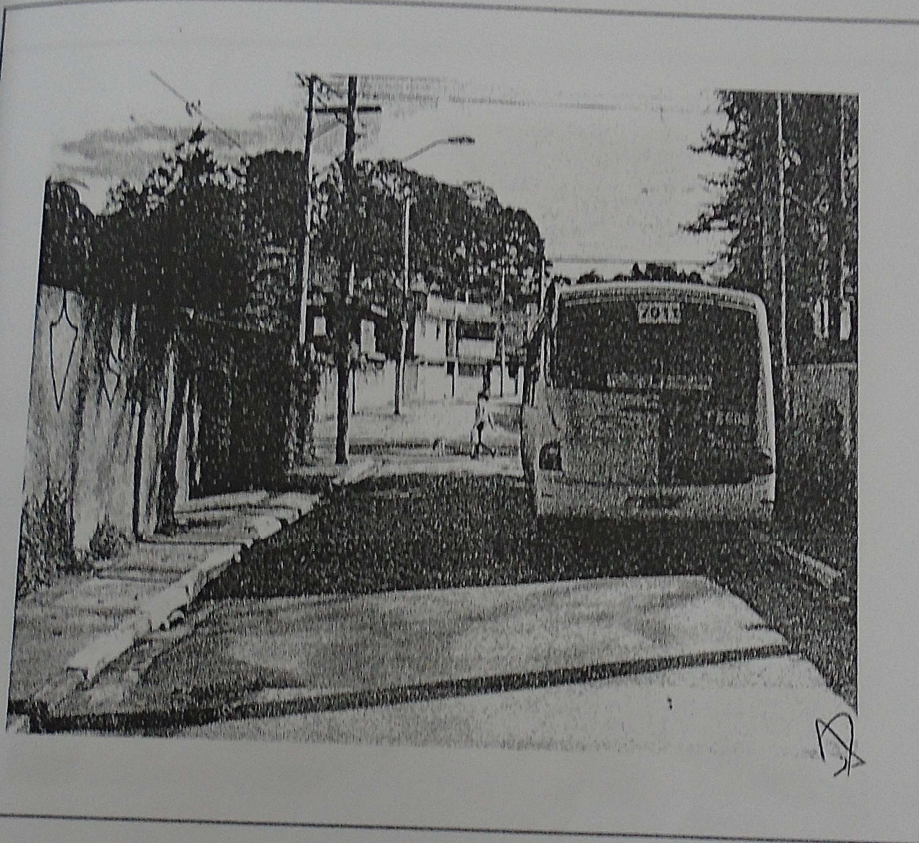
1 – Vista da Rua Buenaventura



5º Ofício Civil  
Fls. 48  
São Caetano do Sul

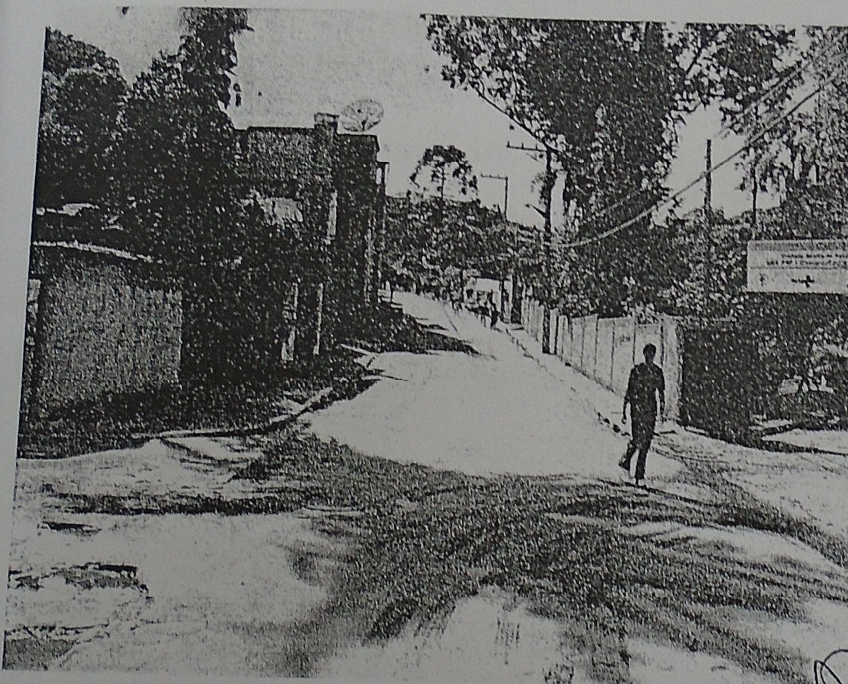
5º Ofício Civil  
Fls. 48  
São Caetano do Sul

2 - Vista da Rua Buenaventura



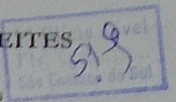


3 - Vista da Rua Ciclades



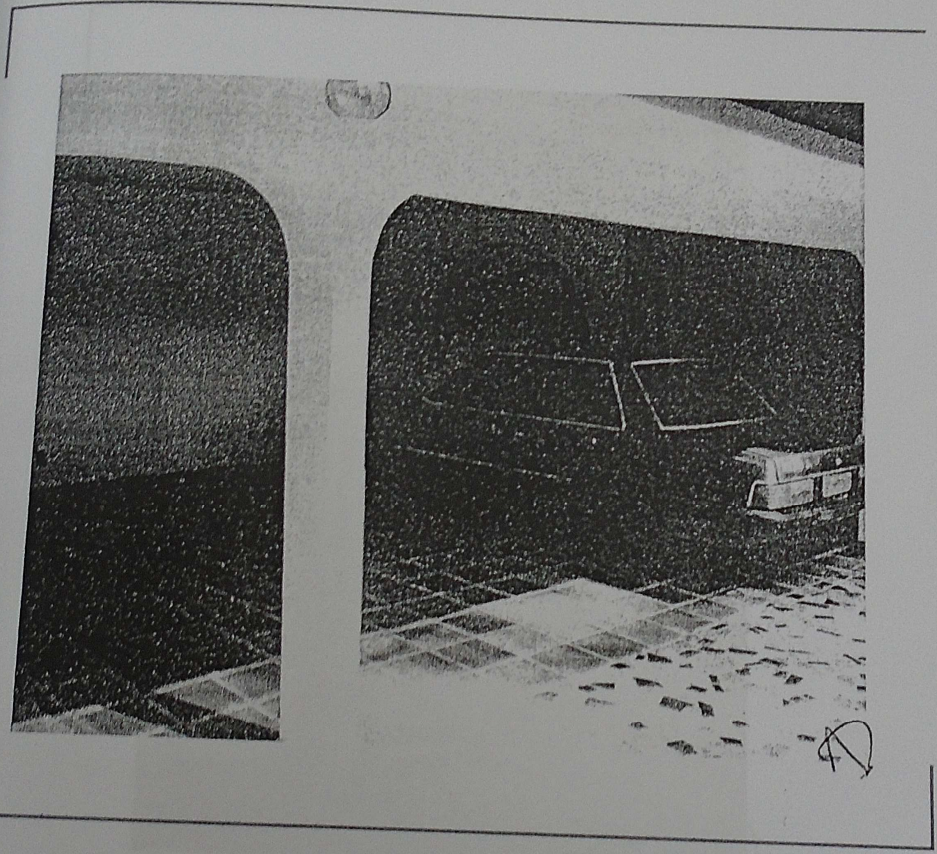
4 - Vista da Rua Cícadas

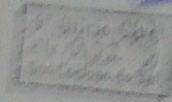
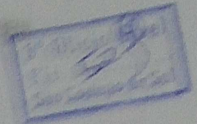




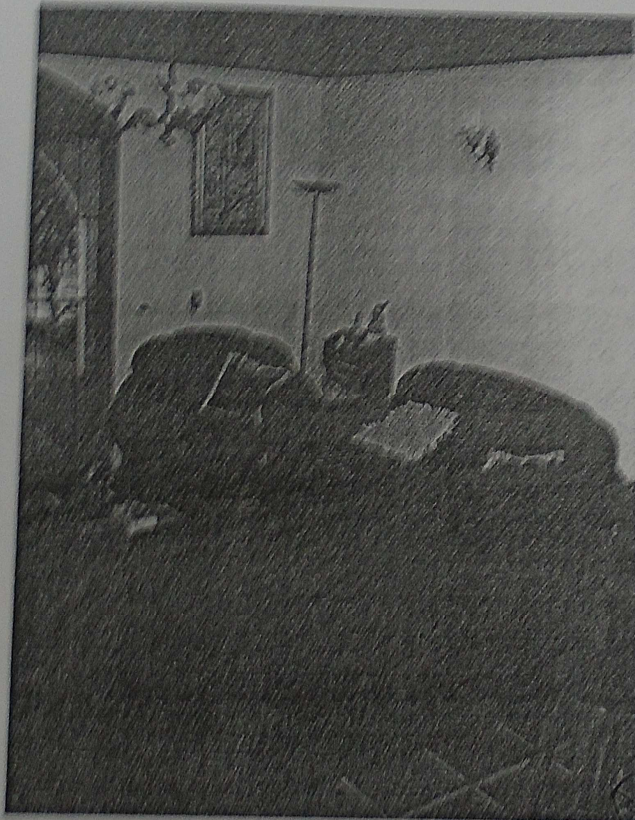
5º Ofício Cível  
Fls. 0219  
São Carlos do Sul

6 - Abrigo para autos

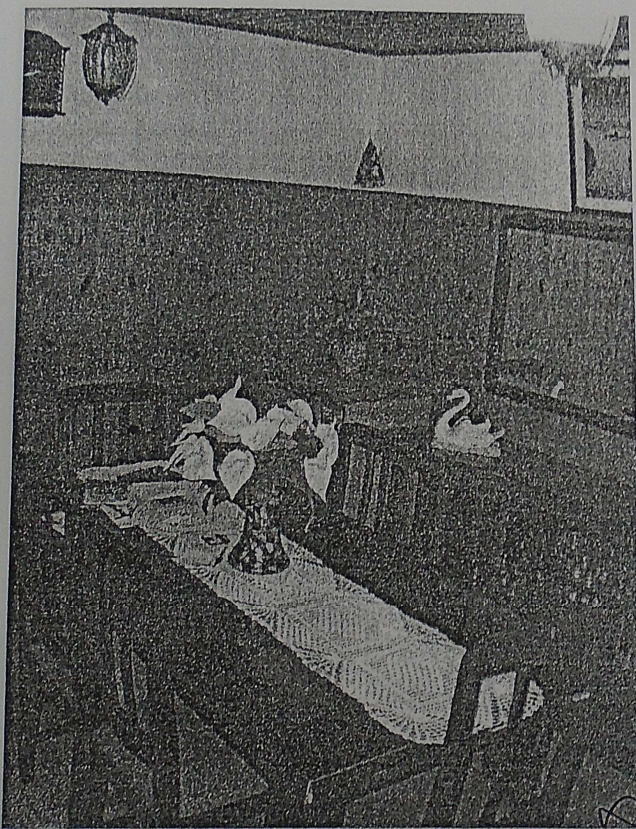




7 - Sala de estar



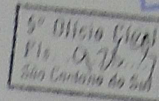
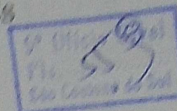
8 - Sala de jantar



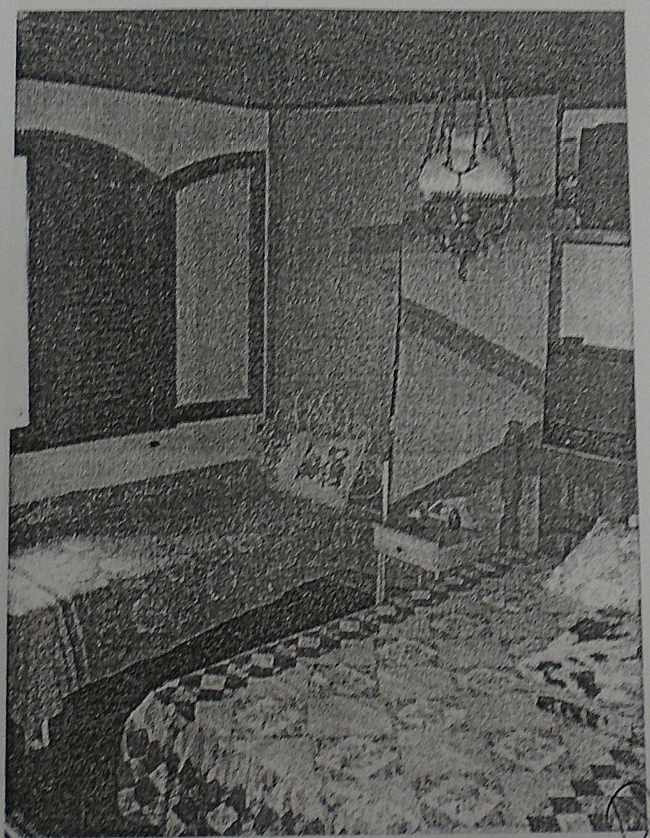
12

9 - Lavabo





10 - Dormitório



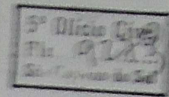
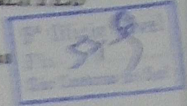
5º Ofício Civil  
Fls. 62  
São Carlos de 2011

5º Ofício Civil  
Fls. 62  
São Carlos de 2011

11 - Dormitório

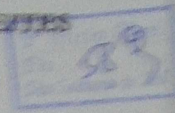






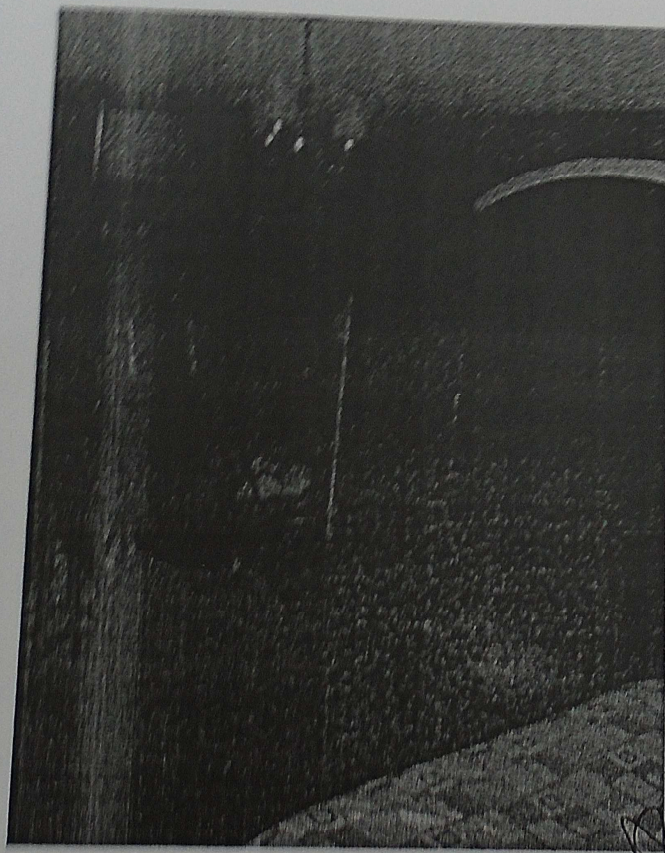
12 - Banheiro





3ª Única Série  
Fls. 428  
São Carlos - SC

13 - Dormitório



Handwritten text at the top right, possibly a title or reference number.

Blue rectangular stamp or mark in the top right corner.

Black rectangular stamp or mark below the blue one.

14 - [illegible]



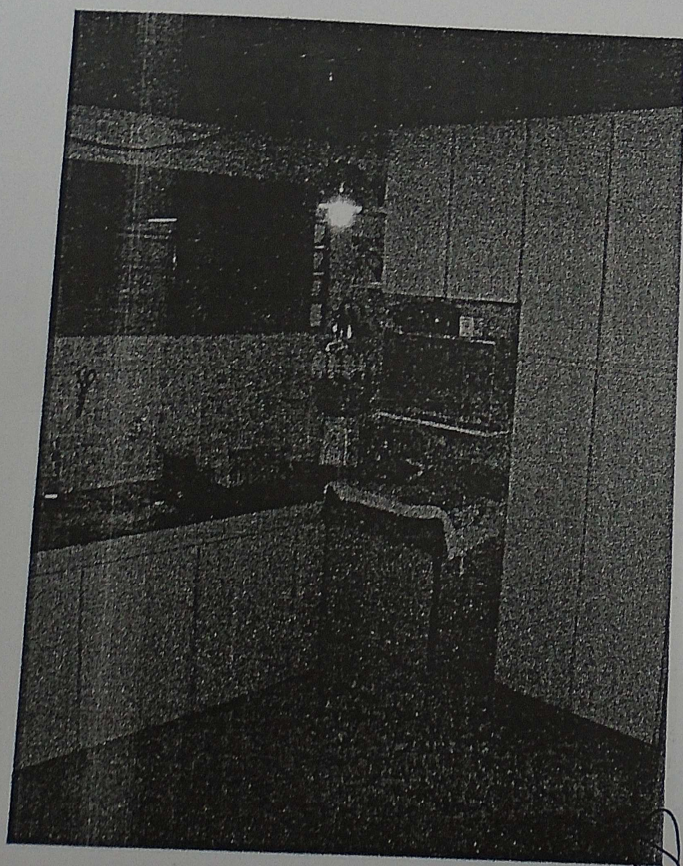
RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

5º Oficial  
Els. 608  
São Carlos do Sul

5º Oficial  
Els. 608  
São Carlos do Sul

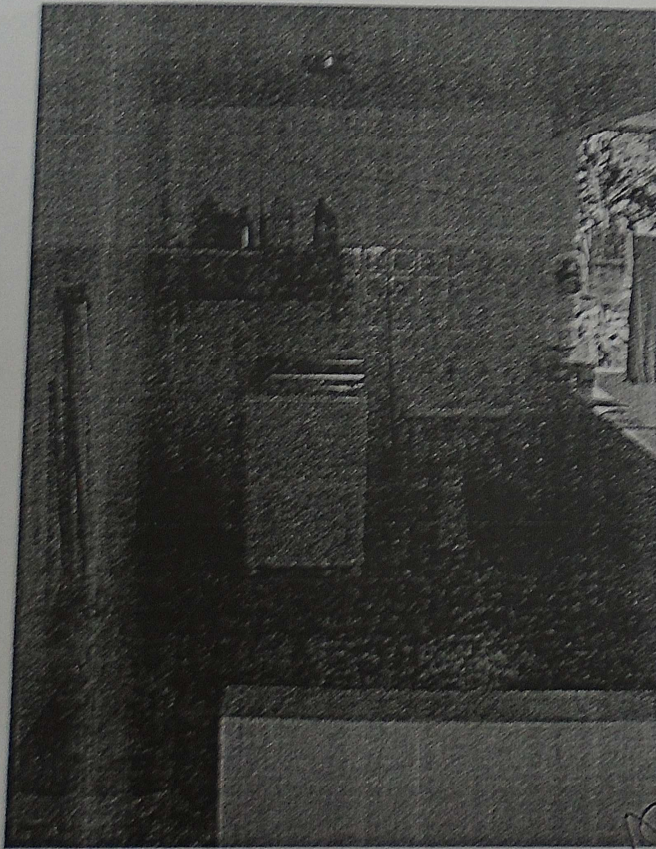
15 - Cozinha



5º Ofício Civil  
Fls. 102/103  
São Carlos do Sul

5º Ofício Civil  
Fls. 102/103  
São Carlos do Sul

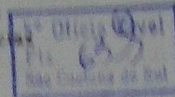
16 - Área de serviço



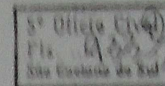


17 - *Stiphodon scutellatus*





### 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.

• 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.

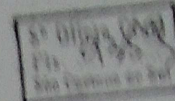
Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• 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.





• 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.

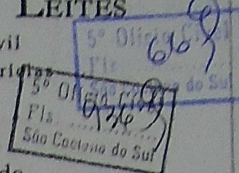
• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:

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.

2



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 o Método Evolutivo, que compõe o valor total do imóvel avaliando a partir do valor do terreno (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado) e do custo de reprodução das benfeitorias, sobre os quais é aplicado fator de comercialização. 

### III.2. VALOR DO TERRENO

#### III.2.1. VALOR UNITÁRIO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- F. Ferreira Imóveis - Tel. 5870-7838
- Vaz de Lima Imóveis - Tel. 5514-0017
- Arruda Imóveis - Tel. 5514-2346

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 150,00 / m<sup>2</sup> e R\$ 250,00 / m<sup>2</sup>. Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

---

$$q = \text{R\$ } 200,00 / \text{m}^2 \text{ (junho/2010)}$$

---



**III.2.2. VALOR DO TERRENO**

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 1.061,00 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 200,00 / \text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 1.061,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 212.200,00, \text{ ou em números redondos:}$$

---

$$V_t = \text{R\$ } 212.000,00 \text{ (junho/2010)}$$

---

**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 e 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 total do imóvel = 300 m<sup>2</sup>

f = fator definido no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". Para Casa Padrão Simples = 1,056

R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP = R\$ 881,90 m<sup>2</sup> (valor para maio/2010, admitido válido para a presente data)

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação = 0,534

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$Vb = 300,00 \times 1,056 \times 881,90 \times 0,534$$

Vb = R\$ 149.192,00, ou, em números redondos:

---

$$Vb = R\$ 149.000,00 \text{ (junho/2010)}$$

---

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\$ 212.000,00
Benfeitorias	R\$ 149.000,00
<b>VI</b>	<b>R\$ 361.000,00</b>

VI = R\$ 361.000,00 (junho/2010)

## V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para junho de 2010, do imóvel situado na Rua Ciclades s/nº, esquina com Rua Buenaventura (antiga Estrada dos Angicos), objeto da Matrícula nº 109.592 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – Jardim Ângela - São Paulo - SP, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 361.000,00 (junho/2010)

**V. ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 32 (trinta e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 22 de junho 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





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL  
Pç. Joviano Pacheco de Aguirre, S/Nº  
Jd. São Caetano - CEP 09580-540

9439

5º Ofício Cível  
Fls. 10  
São Caetano do Sul

Processo nº 565.01.1991.000090-7/000000-000 – nº de ordem 708/1991

São Caetano do Sul, 23 de junho de 2010.

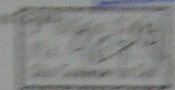
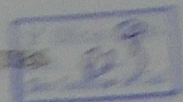
Ilustríssimo Senhor:

Através do presente, expedido nos autos do processo que envolve a ação de ALIMENTOS, movida por SANDRO PEREIRA E OUTRO face a REGINALDO JOAQUIM PEREIRA, informo a Vossa Senhoria, que o perito RODRIGO SALTON LEITES, portador do CPF nº 261.638.248-22, concluiu seus trabalhos tendo, inclusive, entregue o laudo em Cartório, podendo ser providenciado o depósito dos honorários periciais, conforme Pedido de Depósito (PD) nº 2010PD01668, junto à Agência nº 0602-5, do Banco Nossa Caixa S.A, conta nº 01.002056-5.

Apresento a Vossa Senhoria protestos de elevada estima e consideração.

DAGOBERTO JERONIMO DO NASCIMENTO  
Juiz de Direito

À  
DEFENSORIA PÚBLICA REGIONAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Fórum de São Bernardo do Campo  
Rua 23 de Maio nº 107, salas 16 e 33  
SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP  
CEP: 09731-520



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

PROCESSO: 565.01.1991.000090-7  
(01.05.1991/708)

25 JUL 2001

IMP. DE TRIBUNAL DE SÃO CAETANO DO SUL

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 ALIMENTOS proposta por SANDRO PEREIRA E OUTROS em face de REGINALDO JOAQUIM PEREIRA, vem, mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 960 dos autos, manifestar-se acerca da petição apresentada pelo Autor sobre seu Laudo às fls. 959, nos seguintes termos:

- em síntese, o Autor solicita que o valor do imóvel seja individualizado, alegando que o imóvel teria sido avaliando em conjunto com o imóvel vizinho;

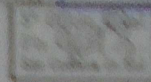
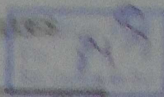
111

La ...

La ...

...





Tendo em vista a diferença da área construída encontrada, o presente apresentará o recálculo do valor do imóvel, o qual substitui o valor do imóvel do Laudo de fls. dos autos.

#### A. VALOR DO TERRENO


O valor do terreno é aquele calculado anteriormente, ou seja:

\_\_\_\_\_

$Vt = \text{RS } 212.000,00$  (junho/2010)

\_\_\_\_\_

#### B. 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 e 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 total do imóvel = 230 m<sup>2</sup>

f = fator definido no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". Para Casa Padrão Simples = 1,056

R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP = R\$ 881,90 m<sup>2</sup> (valor para maio/2010, admitido válido para a presente data)

FOC = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação = 0,534

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$Vb = 230,00 \times 1,056 \times 881,90 \times 0,534$$

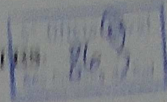
Vb = R\$ 114.380,00, ou, em números redondos:

---

$$Vb = R\$ 114.000,00 \text{ (junho/2010)}$$

---

~~RS~~



**C. VALOR TOTAL DO IMÓVEL**


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

Terreno	R\$	212.000,00
Benefícios	R\$	114.000,00
<b>VI</b>	<b>R\$</b>	<b>326.000,00</b>

**VI = R\$ 326.000,00 (junho/2010)**

Nestes Termos,

São Paulo, 22 de outubro de 2010.

  
**Rodrigo Salton Leites**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D3 - SP

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**IMOBILIÁRIA RESIDÊNCIA IMÓVEIS - CRECI 125.434-F**  
Av. Comendador Sant'Anna n.º 416, Capão Redondo, Santo Amaro, São Paulo, S.P.,  
Cep. 05866-000

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: "PRÉDIO" com área construída de 400,00 m<sup>2</sup> ( quatrocentos metros quadrados ), em terreno com metragem de 2.111,00 m<sup>2</sup> ( dois mil cento e onze metros quadrados ), situado a Rua Ciclades n.º 154, " Lotes 04 e 05 da Quadra 57, do loteamento denominado "Chácara Santa Maria", no Bairro de Capão Redondo, Santo Amaro, São Paulo, S.P. Cep. 05876-040, devidamente registrado no 11.º cartório de registro de imóveis através da metricula n.º 109.592 e cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo através do contribuinte n.º 181.041.0114-4.

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00. ( UM MILHÃO DE REAIS ).**

São Paulo, 12 de Setembro de 2.015.

*Sandra de Souza Resende*  
SANDRA DE SOUZA RESENDE

CRECI SP - 125.434-F

**RESIDÊNCIA IMÓVEIS**

Av. Comendador Sant'Anna, 416  
Capão Redondo - SP.

FONES: { 5874-4455  
5874-4436

IMOBILIÁRIA "VITÓRIA RÉGIA"

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

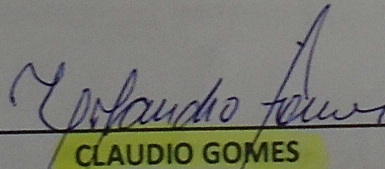
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Ciclades n.º 154 ( esquina com a Rua Buenaventura ), Chácara Santa Maria, Capão Redondo, Santo Amaro, São Paulo, S.P, Cep. 05876-040.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Terreno com metragem de 2.111,00 m<sup>2</sup> ( dois mil cento e onze metros quadrados ), com área construída de 400,00 m<sup>2</sup> ( quatrocentos metros quadrados ), registrado na matrícula 109.592, do 11.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado perante a municipalidade de São Paulo através do contribuinte n.º 181.041.0114-4.


**AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00. ( UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS ).**

E por ser esta a expressão da verdade, firmo o presente termo de avaliação.

São Paulo, 12 de Setembro de 2.015.



**CLAUDIO GOMES**  
**CRECI SP - 148.898-F**

Imobiliária Vitória Régia   
Fone: 5873-4406/5873-2018  
Av Comendador Santana, 940



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

PROCESSO: 0000090-80.1991.8.26.0565  
(01.05.1991/708)

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 ALIMENTOS proposta por SANDRO PEREIRA E OUTROS em face de REGINALDO JOAQUIM PEREIRA, 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

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou às fls. 246 a 276 dos autos Laudo de Avaliação referente ao imóvel situado na Rua Cielades s/nº, esquina com Rua Buenaventura (antiga Estrada dos Angicos), objeto da Matrícula nº 109.592 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – Jardim Ângela - São Paulo - SP.

Conforme R. despacho de fls. 340 dos autos, foi solicitado ao signatário que procedesse a atualização do valor do imóvel, em função do grande do lapso temporal da avaliação já apresentada (junho/2010).

Para a nova avaliação do imóvel, 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 dezembro de 2015.

## II. VISTORIA

A caracterização do imóvel avaliando encontra-se no Laudo de Avaliação já apresentado pelo signatário às (fls. 76 a 86 - VOL.04) dos autos.

## III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

No presente caso será utilizado o Método Evolutivo, que compõe o valor total do imóvel avaliando a partir do valor do terreno (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado) e do custo de reprodução das benfeitorias, sobre os quais é aplicado fator de comercialização.

### III.2. VALOR DO TERRENO

#### III.2.1. VALOR UNITÁRIO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- F. Ferreira Imóveis - Tel. 5870-7838
- Vaz de Lima Imóveis - Tel. 5514-0017
- Arruda Imóveis - Tel. 5514-2346

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 350,00 / m<sup>2</sup> e R\$ 450,00 / m<sup>2</sup>. Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

$$q = \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2015)}$$

### III.2.2. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 1.061,00 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 1.061,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 424.400,00, \text{ ou em números redondos:}$$

$$V_t = \text{R\$ } 424.000,00 \text{ (dezembro/2015)}$$

### 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 e que se mostraram adequados para a presente situação.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
(Edificações - Valores de Venda 2002 - Ibape/SP - Adequação)									
Data: nov/2015									
R-8N: 1.224,84									
Benfeitoria:	Área (m <sup>2</sup> ):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado Cons.:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
A	230,00	40	casa simples	1,056	1,00	nec. rep. simples a imp	0,494	1.224,84	146.959,63
TOTAL:									146.959,63

Ou, em números redondos:

$$V_b = \text{R\$ } 147.000,00 \text{ (dezembro/2015)}$$

### 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\$	424.000,00
Benfeitorias	R\$	147.000,00
<b>VI</b>	<b>R\$</b>	<b>571.000,00</b>

certidão

Emitido em

Página

---

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor do imóvel situado na Rua Ciclades s/nº, esquina com Rua Buenaventura (antiga Estrada dos Angicos), objeto da Matrícula nº 109.592 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – Jardim Ângela - São Paulo - SP, para dezembro/2015, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

---

---

**VI = R\$ 571.000,00 (dezembro/2015)**

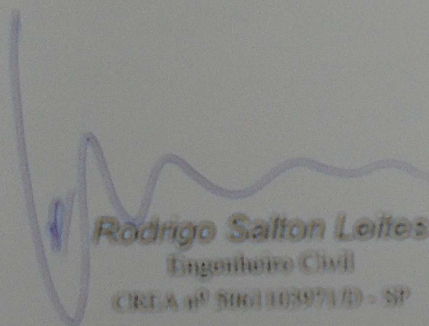
---

---

## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 6 (seis) folhas escritas de um só lado, tendo sido emble todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 14 de janeiro de 2016.



**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