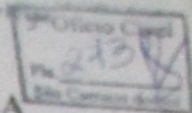


RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



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

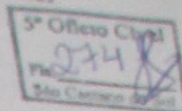
PROCESSO: 0009228-41.2009.8.26.0565
(961/2009)

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 PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** proposta por **OZANA FATIMA DE MELO** em face de **VALTER TADEU DOS SANTOS**, 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 presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua Manoel Augusto Ferreirinha nº 1.347 – Bairro Nova Gerty – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 12.838 do 1º CRI de São Caetano do Sul).

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 novembro de 2014.

5º Ofício Civil
Fl. 215
São Caetano do Sul

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Rua Manoel Augusto Ferreirinha nº 1.347 – Bairro Nova Gerty – São Caetano do Sul – SP, conforme indicado no mapa abaixo.

Este local é classificado como "Z5" – Zona mista de média densidade demográfica" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento).



15/11

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

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias
Ofício Civil
Fls. 216
São Caetano do Sul

O imóvel em tela está situado no Bairro Nova Gerty, em local dotado de diversos melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, ônibus próximo e serviço de coleta de lixo.

A região tem ocupação mista residencial/comercial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, serviço postal, 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.

II.3. TERRENO

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

Conforme descrito na Matrícula nº 12.838 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 194/197 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

".. medindo sete metros de frente, igual largura nos fundos, por trinta metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de duzentos e dez metros quadrados, confrontando, do lado direito, com o lote, do lado esquerdo, com o lote 17, e nos fundos, com quem de direito, sendo os lotes confrontantes, todos da mesma quadra..."

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial térrea situada na porção frontal do terreno e edícula situada na porção de fundos.

Na edificação principal localizam-se: abrigo para autos, sala, circulação, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e quintal.

Na edícula situam-se: dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo I do presente Laudo), o imóvel possui área construída de aproximadamente 134,00 m².

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

- EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:

- **Sala, Circulação e Dormitórios**

- pisos: cerâmica / taco de madeira;
- forros: laje com moldura;
- paredes: látex sobre massa corrida/textura;
- caixilhos: alumínio;

- **Banheiro, Cozinha e Área de serviço**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

- EDÍCULA:

• **Dormitório, Cozinha, Banheiro e Área de serviço**

- pisos: cerâmica;
- forros: lambri de pvc;
- paredes: látex sobre massa corrida / azulejos;
- caixilhos: alumínio;

O imóvel já sofreu reformas e ampliações em épocas distintas, aparentando idade média de 25 anos. 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-na na classificação "Casas Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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

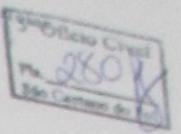
15/11

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias
Ofício Civil
Pl. 219
R. Coronel de Sá

1 - Vista da Rua Manoel Augusto Ferreirinha

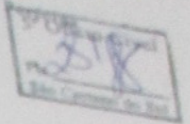




2 - Vista da Rua Manoel Augusto Ferreirinha



☆



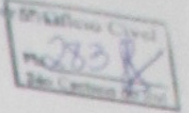
3 - Vista do imóvel em estudo



ⓧ

4 – Abrigo para autos

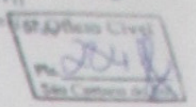




5 - Edificação principal - Sala



A



6 - Edificação principal - Circulação

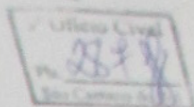


Handwritten mark

8 - Edificação principal - Dormitório



RL



9 - Edificação principal - Banheiro

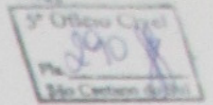


Handwritten mark or signature.



10 - Edificação principal - Cozinha





12 - Circulação externa



8



19 - [illegible]



14 - Edícula - Dormitório



✕

15 – Edícula - Banheiro



45/11

5º Ofício Civil
nº 2014
São Carlos/SP

16 - Edícula - Banheiro



17 - Edícula - Área de serviço



(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 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:

- Damasco Imóveis – Tel. 4228-1111
- Brasil Brookers Imóveis – Tel. 4228-7775
- Orsan Imóveis – Tel. 4221-4266

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 1.600,00 / m² e R\$ 2.000,00 / m². Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

$$q = \text{R\$ } 1.800,00 / \text{m}^2 \text{ (setembro/2014)}$$

III.2.1. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 210,00 \text{ m}^2$$

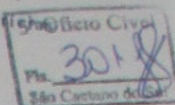
$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 1.800,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 210,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.800,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 378.000,00, \text{ ou em números redondos:}$$

$$V_t = \text{R\$ } 378.000,00 \text{ (novembro/2014)}$$



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.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
<i>(Edificações - Valores de Venda 2002 - IBAPE/SP - Adequação)</i>									
Benfeitoria:	Área (m ²):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado Cons.:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
A	134,00	35	casa média	1,326	1,00	nec. rep. simples	0,610	1.167,54	126.546,44
TOTAL:									126.546,44

Data: Set/2014
R-8N: 1.167,54

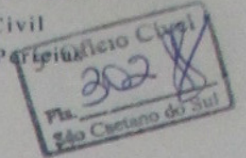
Vb = R\$ 126.546,00, ou em números redondos;

Vb = R\$ 127.000,00 (novembro/2014)

45/11

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



III.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

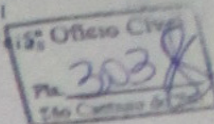
Terreno	R\$ 378.000,00
Benfeitorias	R\$ 127.000,00
VI	R\$ 505.000,00

VI = R\$ 505.000,00 (novembro/2014)

121


RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para novembro/2014, do imóvel situado na Rua Manoel Augusto Ferreirinha nº 1.347 –Bairro Nova Gerty – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 12.838 do 1º CRI de São Caetano do Sul), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

VI = RS 505.000,00 (novembro/2014) 

45/11

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias
5º Ofício Civil
Fls. 304
São Carlos do Sul

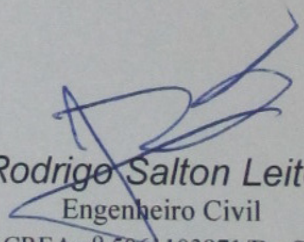
V. ENCERRAMENTO

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.

Acompanha 01 (um) Anexo:

Anexo I – Dados Cadastrais do Imóvel

São Paulo, 19 de novembro de 2014.

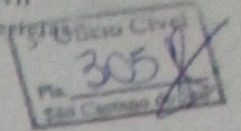

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



ANEXO I

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL
Secretaria da Fazenda

09540-230 - AV. FERNANDO SIMONSEN, 566 CERÂMICA SÃO CAETANO DO SUL SP

1ª Ofício Civil
N.º 306
São Caetano do Sul

Certidão Valor Venal

Número 119911/2014

CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:

Identificação	
Inscrição	09.038.0018 Controle: 37109
Proprietário	IDALINA CARVALHO DOS SANTOS E OUTRO
Compromissário	
Local do Imóvel	09580-020 - RUA MANOEL AUGUSTO FERREIRINHA, 1347
Bairro/Loteamento	NOVA GERTY Quadra: 4 Lote: 18
Área do Terreno	210,00 M ²
Área da Construção	134,00 M ²
Valor Venal do Terreno	R\$ 130.200,00
Valor Venal da Construção	R\$ 24.802,06
Valor do Excesso	R\$ 0,00
Valor Venal Total	R\$ 155.002,06

ATENÇÃO: Esta Certidão é fornecida gratuitamente.

São Caetano do Sul, Segunda-feira 29 Setembro 2014

Número: **119911/2014**

Inscrição: **37109**

Para a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.saocaetanodosul.sp.gov.br>

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.