

227
0

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

PROCESSO: 0009729-69.2013.8.26.0010
(2013/1212)

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 **ANTONIO DE MORAES** em face de **NEIDE FERREIRA DE MORAES**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

010 FIPI.16.00024266-8 26/01/16 16:35:06

LAUDO DE AVALIAÇÃO



MEMBRO TITULAR
IBAPE/SP Nº 1.166

228
00

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à metade ideal do imóvel situado na Rua Professora Edméia Attab nº 73 – Jardim Patente Novo – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 119.188.0009-9).

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 da parcela correspondente a 50% do imóvel será determinado para o mês de agosto de 2016.



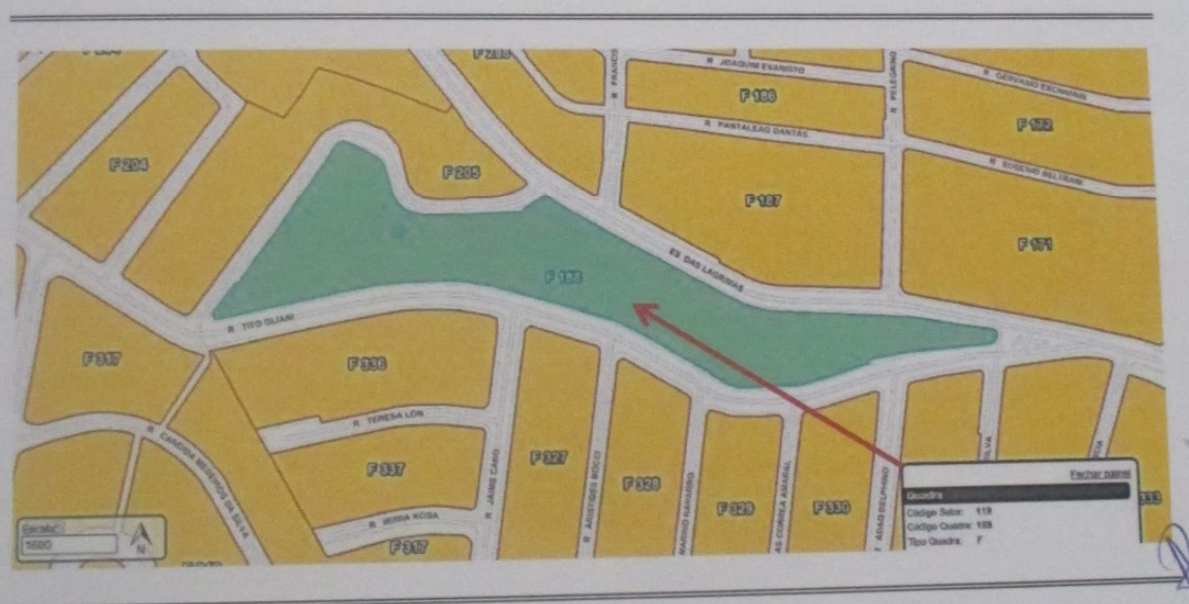
229
C

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Professora Edméia Attab nº 73 – Jardim Patente Novo – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 188 do Setor Fiscal 119 - como mostra o Mapa abaixo – possuindo Índice Fiscal correspondente a 515,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

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



230
00

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

O imóvel avaliando situa-se no Jardim Patente Novo, 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 mista residencial / comercial 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.

23/09

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.

Conforme descrito na Transcrição nº 62.552 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 122 / 123 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações::

"...Um terreno situado à Rua Ana Maria, na Vila Ana Maria, bairro de São João Clímaco, lote 67, da planta particular da transmitente, distante 72,00m aproximadamente da esquina da Estrada das Lagrimas, lado esquerdo de quem desta se dirige para a referida Rua Ana Maria, medindo 5,00m de frente, mais ou menos para a aludida Rua Ana Maria, 22,00m mais ou menos, no lado direito de quem olha da rua para o imóvel, 20,00m mais ou menos, no lado esquerdo; 9,25m mais ou menos nos fundos, encerrando a área aproximada de 150,00m², confrontando de ambos os lados com a transmitente ou sucessores, e pelos fundos com quem de direito..."

(assinatura)

230

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se erigidas 1 (uma) edificação residencial composta por 2 pavimentos: térreo e superior e 1 (uma) edícula térrea.

No pavimento térreo da edificação residencial localizam-se: sala de estar, sala de jantar, lavabo, depósito, cozinha, quintal e área de serviço. No pavimento superior da edificação situam-se: 3 dormitórios (sendo uma suíte) e banheiro.

Na porção dos fundos do terreno localiza-se edícula composta por: dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço, circulação e quintal.

De acordo com os Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo I do presente laudo), o imóvel possui área construída de 115,00m².

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

- Edificação principal

• Sala e Dormitórios

- pisos: cerâmica.
- forros: laje revestida com moldura de gesso.
- paredes: látex sobre massa.
- caixilhos: alumínio.

• Cozinha e Banheiros.

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

233
e

- Edícula

• **Dormitório**

- pisos: cerâmica.
- forros: telas de fibrocimento.
- paredes: látex sobre massa.
- caixilhos: alumínio.

• **Cozinha, Banheiros e Área de serviço.**

- pisos: cerâmica.
- forros: laje revestida / telhas de fibrocimento.
- paredes: azulejos.
- caixilhos: alumínio.

O imóvel já sofreu reformas em épocas distintas e possui 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.

234
0

1 – Vista da Rua Professora Edméia Attab



8

235
0

2 – Vista da Rua Professora Edméia Attab



8

236
00

3 – Vista do imóvel em estudo



18

237
0

4 – Abrigo para autos



230
00

5 – Edificação principal – Pav. Térreo - Sala



230

6 - Edificação principal – Pav. Térreo - Cozinha



240
0

7 - Edificação principal – Acesso ao pavimento superior



243
0

8 - Edificação principal – Pav. Superior - Circulação



247
0

9 - Edificação principal – Pav. Superior - Dormitório



243
e

10 – Edificação principal – Pav. Superior - Dormitório



244
0

11 - Edificação principal – Pav. Superior - Dormitório



245
52
0

12 - Edificação principal – Pav. Superior - Banheiro



246
0

13 - Edícula- Pav. Térreo - Área de serviço



297
0

14 – Edícula– Pav. Térreo – Banheiro



248
0

15 - Edícula- Acesso ao pavimento superior



249
0

16 - Edícula- Pav. Superior - Dormitório



☆

250
0

17 - Edícula- Pav. Superior - Banheiro



252
0

18 - Edícula - Pav. Superior - Cozinha





252
0

19 - Edícula- Pav. Superior – Área de serviço



20 - Terraço



10

254
0

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.

255-7
000

• 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.

256
00

• **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 obsoleto 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.

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 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:

- JG Imóveis - Tel. 2946-0211
- Marly Moraes Imóveis - Tel. 2948-4938
- Imobiliária Dany Ruas & Uarani – Tel. 2946-6010
- Alexandre Augusto Imóveis – Tel. 2337 - 9941

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 1.200,00 / m² e R\$ 1.600,00 / m². Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

$$q = \text{R\$ } 1.400,00 / \text{m}^2 \text{ (agosto/2016)}$$

III.2.2. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 150 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 150 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 210.000,00 \text{ (agosto/2016)}$$

259
00

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. R8N= 1.292,18 (julho/2016), admite-se válido para a o presente data.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
(Edificações - Valores de Venda 2002 - IBAPE/SP - Adequação)								Data: jul/2016	
								R-8N: 1.292,18	
Benfeitoria:	Área (m ²):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado Cons.:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
A	115,00	25	casa medio	1,386	1,00	nec. rep. simples	0,662	1.292,18	136.345,90
TOTAL:									136.345,90

Ou, em números redondos;

Vb = R\$ 136.000,00 (agosto/2016)

260
00

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\$	210.000,00
Benfeitorias	R\$	136.000,00
VI	R\$	346.000,00

VI = R\$ 346.000,00 (agosto/2016)

265
0

III.5. VALOR DA PARCELA IDEAL

Como visto anteriormente, o valor da metade ideal
corresponde a:

$$VPI = VI \times 1/2$$

$$VPI = R\$ 346.000,00 \times 1/2,$$

$$VPI = R\$ 173.000,00 \text{ (agosto/2016)}$$

262
0

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para agosto/2016, da **metade ideal** do imóvel situado na Rua Professora Edméia Attab nº 73 - Jardim Patente Novo - São Paulo - SP (Contribuinte Municipal nº 119.188.0009-9), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o imóvel, é de:

VPI = R\$ 173.000,00 (agosto/2016)

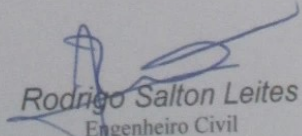
V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 37 (trinta e sete) 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, 16 de setembro 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