

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

PROCESSO: 0005172-18.2016.8.26.0565

(2011/1053)

RODRIGO SALTON LEITES, subscriptor 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 COMPRA E VENDA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **VALQUIRIA DE SOUZA ROVTAR PINTON** em face de **JUAREZ DE OLIVEIRA CASTRO**, 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



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua Comendador Gervásio Seabra, nº 35 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP. (Contribuinte Municipal nº 05.059.0013).

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 agosto de 2018.



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

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Barcelona, 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 a superior 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 pelas classes média e alta.

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.



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 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 107 /109 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

"... UMA CASA, sob nº 35, da rua Comendador Gervásio Seabra, na Vila Barcelona, nesta cidade e comarca, e seu respectivo terreno, parte da quadra 21, medindo sete metros de frente, por vinte e dois metros e setenta e cinco centímetros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de cento e cinquenta e nove metros e vinte e cinco centímetros quadrados, confinando em ambos os lados e fundos, com terrenos que são ou foram de Floriano Ribeiro e outros, localizado precisamente a cento e dezoito metros da esquina da rua Capeberibe..."



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial com 04 pavimentos: térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos.

No pavimento térreo da edificação localiza-se abrigo para autos. No 1º pavimento situam-se: sala (03 ambientes) e cozinha. No 2º pavimento encontram-se: 03 suítes (sendo uma com terraço). No 3º pavimento localizam-se: espaço para festas e terraço. Na porção de fundos do imóvel encontram-se: área de serviço e banheiro.

Na vistoria foi constatado que a edificação encontra-se inacabada, sendo que esta apresenta estrutura de concreto armado, alvenarias com reboco e laje revestida.

De acordo com levantamento expedito realizado no local, o imóvel possui área construída de aproximadamente 270,00 m².

O imóvel em estudo encontra-se inacabado, aparentando idade média de 15 anos e estado de conservação necessitando de reparos importantes. 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.



1 – Vista da Rua Comendador Gervásio Seabra



(Handwritten signature)

2 – Vista da Rua Comendador Gervásio Seabra



A

3 – Vista do imóvel



R

4 – Pav. Térreo – Abrigo para autos



(Handwritten signature)

5 – Acesso ao 1º pavimento



(Handwritten signature)

6 – 1º pavimento - Circulação



[Handwritten signature]

7 – 1º pavimento - Sala



R

8 – 1º pavimento - Sala



AR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 15:50, sob o número WSCS18700768782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005172-18.2016.8.26.0565 e código 4885BFA.

9 – 1º pavimento - Cozinha



(Handwritten signature)

10 – Acesso ao 2º pavimento



R

11 – 2º pavimento - Circulação



RS

12 – 2º pavimento – Suíte 1 – Dormitório



Handwritten signature in blue ink.

13 – 2º pavimento – Suíte 1 – Banheiro



AD

14 – 2º pavimento – Suíte 2 – Dormitório



(Handwritten signature)

15 – 2º pavimento – Suíte 2 – Banheiro



AR

16 – 2º pavimento – Suíte 3 – Dormitório



[Handwritten signature]

17 – 2º pavimento – Suíte 3 – Banheiro



R

18 – 2º pavimento – Suíte 3 – Terraço



[Handwritten signature]

19 – Porção de fundos – Área de serviço



(Handwritten signature)

20 – Porção de fundos – Banheiro



Handwritten signature in blue ink.

21 – Acesso ao 3º pavimento



21

22 – Acesso ao 3º pavimento



12

23 – 3º pavimento – Espaço para festas



(Handwritten signature)

24 – 3º pavimento – Terraço



(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 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 de desconto a ser utilizada.



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 o Valor do Imóvel será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).



III.2. VALOR DO TERRENO

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. Estes elementos foram homogêneos em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando.
- b) Transposições efetuadas com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes na publicação. Para o imóvel avaliando IF = 1,54.
- c) Testada de Referência igual a 10,00 m e profundidade entre 25,00 e 40,00 m. (2ª Zona da Norma do IBAPE/SP)
- d) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- e) Nos elementos comparativos onde existem edificações, seu valor foi descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.
- f) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Parâmetros					
Data Avaliação:	IGP-M Data Aval.	Zona:	Frente Ref.:	Prof. Mínima Ref:	Prof. Máxima Ref:
julho/2018	1,000	2	10,00	25,00	40,00
Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Lim.Mult.Frent (%):	Obs:		
0,20	0,50	10,00			



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Avenida Goiás, 2431			Fonte: Galeria Negócios Imobiliários - (11) 2311-5774		
Setor: 4	Quadra: 49	IF: 2,08	Valor Ofertado R\$: 1.350.000,00	Data Pesquisa: julho/2018	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 336,00	Área Construída: 0,00	Classificação:	Padrão: 1,000	Idade:
Estado:	FOC: 0,500	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 1.215.000,00	V.Ter. Atualizado: 1.215.000,00
Frente Proj.: 8,00	Frente Limitada: 8,00	Prof.Equiv. : 42,00	Prof.Equiv. Limit: 42,00	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,046	Fator Prof. (f2) 1,001	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 0,740	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 2.846,47		Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Alameda Cassaquera, 1057			Fonte: Metrópolis Imóveis - (11) 3565 - 3530		
Setor: 10	Quadra: 59	IF: 1,48	Valor Ofertado R\$: 848.000,00	Data Pesquisa: julho/2018	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 300,00	Área Construída: 0,00	Classificação:	Padrão: 1,000	Idade:
Estado:	FOC: 0,500	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 763.200,00	V.Ter. Atualizado: 763.200,00
Frente Proj.: 5,00	Frente Limitada: 5,00	Prof.Equiv. : 60,00	Prof.Equiv. Limit: 60,00	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,149	Fator Prof. (f2) 1,065	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,041	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 3.191,17		Situação: Utilizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 15:50, sob o número WSCS18700768782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005172-18.2016.8.26.0565 e código 4885BFA.

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço:			Fonte:		
Rua Taipas, ao lado do nº49			Metrópolis Imóveis - (11) 3565 - 3530		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$:	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
5	51	2,11	1.200.000,00	julho/2018	1,000
Tipo:	Área Terreno:	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Oferta	500,00	0,00		1,000	
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
	0,500	0,00	0,90	1.080.000,00	1.080.000,00
Frente Proj.:	Frente Limitada:	Prof.Equiv. :	Prof.Equiv. Limit:	Multipl. Frentes:	Consistencia Terreno:
5,50	5,50	90,91	90,91	não	seco
Coef. Consist. Ter	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator.Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	Fator.Mult.Fr.(f3)
1,000	Plana	1,000	1,127	1,232	1,000
Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Fator.Transp.(f6)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):		Situação:
1,000	1,000	0,730	2.352,70		Utilizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 15:50, sob o número WSCS18700768782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005172-18.2016.8.26.0565 e código 4885BFA.

Média Saneada					
Elemento Comp. 1	Elemento Comp. 2	Elemento Comp. 3	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
2.846,47	3.191,17	2.352,70	0,00	0,00	0,00
Média Aritmética	Limite Sup. (+30%)	Limite Inf. (-30%)	Total elem. Utiliz.	Total elem. Discrep.	Média Saneada:
2.796,78	3.635,82	1.957,75	3	0	2.796,78

IMÓVEL AVALIANDO					
Endereço:		Setor:	Quadra:	IF:	
Rua Comendador Gervasio Seabra, 35		5	59	1,54	
Área Terreno:	Frete Proj.:	Frete Limitada:	Prof. Equiv.:	Prof. Equiv. Limit:	Múltiplas Frentes:
159,25	7,00	7,00	22,75	22,75	não
Consistência Terr.	Coef. Consist. Ter	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator Frete. (f1):	Fator Prof. (f2)
seco	1,00	plana	1,000	0,931	0,954
Fator. Mult. Fr. (f3)	Fator. Consist. (f4)	Fator. Topogr. (f5)	Obs:		
1,000	1,000	1,000			
MÉDIA SANEADA (R\$/m ²):		VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	VALOR DO TERRENO :		
2.796,78		2.475,40	R\$ 394.207,49		

Desta forma, o valor do terreno, em números redondos, corresponde a:

Vt = R\$ 394.200,00 (junho/2018)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 15:50, sob o número WSCS18700768782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005172-18.2016.8.26.0565 e código 4885BFA.

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.

R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP = R\$ 1.356,94m² (valor para junho/2018, admitido válido para a presente data)

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
<i>(Edificações - Valores de Venda 2002 - Ibape/SP - Adequação)</i>									
								<i>Data: junho/2018</i>	
								<i>R-8N: 1.356,94</i>	
<i>Benfeitoria:</i>	<i>Área (m²):</i>	<i>Idade:</i>	<i>Classificação:</i>	<i>Fator:</i>	<i>Peso:</i>	<i>Estado Cons.:</i>	<i>FOC:</i>	<i>R-8N:</i>	<i>Valor (R\$):</i>
A	270,00	15	Casa médio	1,212	1,00	Nec de rep importantes	0,530	1.356,94	235.343,87
TOTAL:									235.343,87

Vb = R\$ 235.344,00, ou, em números redondos:

Vb = R\$ 235.300,00 (agosto/2018)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 15:50, sob o número WSCS18700768782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005172-18.2016.8.26.0565 e código 4885BFA.

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\$ 394.200,00
Benfeitorias	R\$ 235.300,00
VI	R\$ 629.500,00

VI = R\$ 629.500,00 (agosto/2018)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2018 às 15:50, sob o número WSCS18700768782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005172-18.2016.8.26.0565 e código 4885BFA.

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que, o valor do imóvel situado na Rua Comendador Gervásio Seabra, nº 35 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP. (Contribuinte Municipal nº 05.059.0013) corresponde a:

=====
VI = R\$ 629.500,00 (agosto/2018)
=====



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 42 (quarenta e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 14 de setembro de 2018.



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