

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 0000359-84.2012.8.26.0565**

**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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **MARIO GALDINO TECNOLOGIA – 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**



## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à vaga de garagem nº 44, localizada no subsolo do Edifício Florença, integrante do Condomínio Piazza de Marco, situado na Avenida Rio Grande do Sul nº 1.460 – Santo Antônio – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 24.743 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul - fls. 149 / 150 dos autos).

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 das titularidades, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de outubro de 2020.





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

O imóvel em tela situa-se no Bairro Santo Antônio, 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.

## **II.3. TERRENO**

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a vaga de garagem avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia aparenta declive leve. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



#### **II.4. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno em tela encontra-se erigido o Condomínio Piazza de Marco, o qual é composto por 2 Blocos. O Edifício Florença, onde se situa a vaga de garagem avalianda, é composto por subsolo, pavimento térreo e 3 pavimentos elevados, contendo 10 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, encontram-se: salão de festas e playground. O condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 02 elevadores (sendo 1 para cada bloco).

A vaga de garagem avalianda situa-se no subsolo e é identificada pelo nº 44. De acordo com Matrícula nº 24.743 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 149/150 dos autos), com a área total útil de 12,880 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 5,730 metros quadrados, totalizando 18,610m<sup>2</sup>.

O edifício aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação Entre Regular e Necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Rio Grande do Sul

---



*[Handwritten signature]*



2 – Vista da Rua Rio Grande do Sul

---



*(Handwritten signature)*

3 – Vista do Condomínio Piazza de Marco

---



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites', located in the bottom right corner of the page.



4 – Vista do Condomínio Piazza de Marco

---



*[Handwritten signature]*

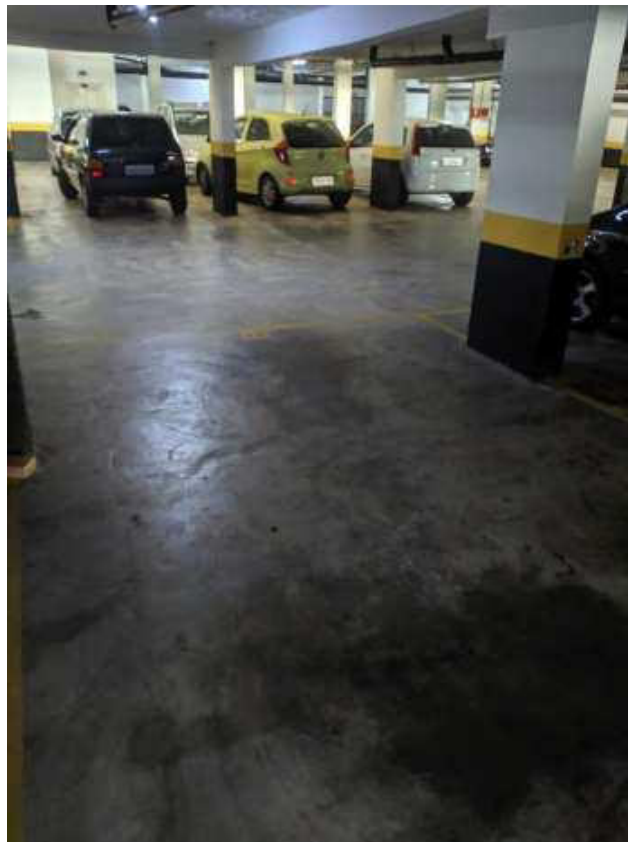
5 – Subsolo - Estacionamento

---



6 – Subsolo – Estacionamento

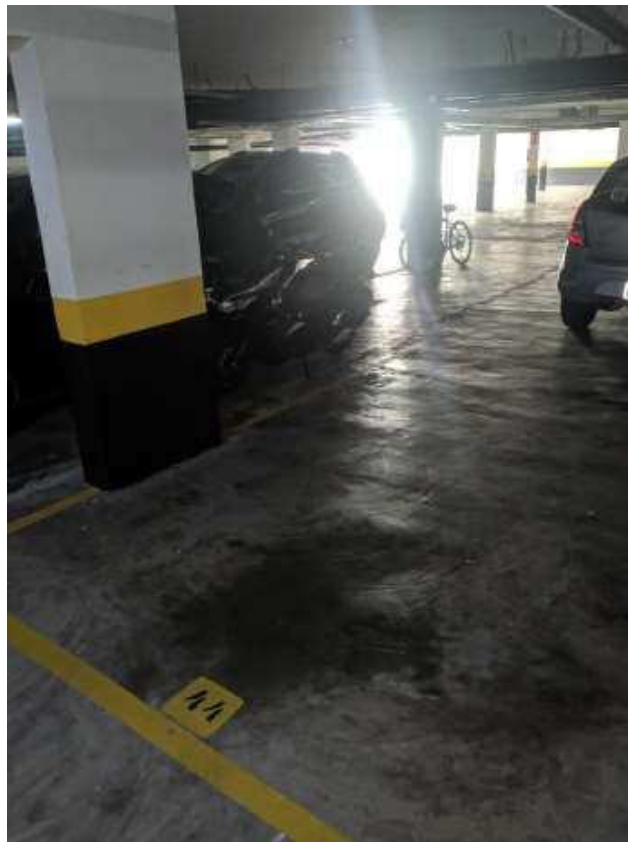
---



*(Handwritten signature)*

7 – Vista da vaga de garagem avalianda nº 44

---



*R*

---

### 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 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 justa fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

### III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo 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 se extraiu 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 aos imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.



c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;

d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes no Relatório de Planta de Valores da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul.

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Rio Grande do Sul, 1460 - Vaga de Garagem n.44			Área útil (m²): 12,88	
Setor: 8	Quadra: 11	IF: 1,58	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,772

Elemento Comparativo nº 1				
<b>Endereço:</b> Rua Rio Grande do Sul, 1460		<b>Valor :</b> R\$ 380.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Coelho Ciccone - (11) 4227-1809		<b>Área útil (m²):</b> 61,2		<b>Vagas:</b> 1
<b>Setor:</b> 8	<b>Quadra:</b> 11	<b>IF:</b> 1,58	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 2
<b>Fator Padrão:</b> 1,926	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Estado de Conservação:</b> D Entre reg e nec de rep simples		<b>Padrão:</b> Médio
				<b>FOC:</b> 0,772

Elemento Comparativo nº 2				
<b>Endereço:</b> Rua Rio Grande do Sul, 1460		<b>Valor :</b> R\$ 390.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Hoffman Imóveis - (11) 4228-7222		<b>Área útil (m²):</b> 61,2		<b>Vagas:</b> 1
<b>Setor:</b> 8	<b>Quadra:</b> 11	<b>IF:</b> 1,58	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 2
<b>Fator Padrão:</b> 1,926	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Conservação:</b> D Entre reg e nec de rep simples		<b>Padrão:</b> Médio
				<b>FOC:</b> 0,772

Elemento Comparativo nº 3				
<b>Endereço:</b> Rua Rio Grande do Sul, 838		<b>Valor :</b> R\$ 760.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Sr. Luis Antonio Lira Júnior - (11) 99268-3916		<b>Área útil (m²):</b> 114		<b>Vagas:</b> 2
<b>Setor:</b> 3	<b>Quadra:</b> 23	<b>IF:</b> 1,69	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 2,172	<b>Idade:</b> 15 anos	<b>Conservação:</b> C Regular		<b>Padrão:</b> Superior
				<b>FOC:</b> 0,858

Elemento Comparativo nº 4				
<b>Endereço:</b> Rua Rio Grande do Sul, 900		<b>Valor :</b> R\$ 800.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Solução Group Imóveis Eireli - ME - (11) 95001-7275		<b>Área útil (m²):</b> 112		<b>Vagas:</b> 1
<b>Setor:</b> 3	<b>Quadra:</b> 23	<b>IF:</b> 1,69	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 2,172	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Conservação:</b> C Regular		<b>Padrão:</b> Superior
				<b>FOC:</b> 0,904

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,1 % Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padraval/H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	380.000,00	71,2	5.337,08	0,900	4.803,37	Médio	1,926	1,000	0,00	4.803,37
2	390.000,00	71,2	5.477,53	0,900	4.929,78	Médio	1,926	1,000	0,00	4.929,78
3	760.000,00	134	5.671,64	0,900	5.104,48	Superior	2,172	0,887	-520,32	4.584,16
4	800.000,00	122	6.557,38	0,900	5.901,64	Superior	2,172	0,887	-601,58	5.300,06

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	20	D	0,772	1,000	0,00	4.803,37	1,58	1,000	0,00	4.803,37
2	20	D	0,772	1,000	0,00	4.929,78	1,58	1,000	0,00	4.929,78
3	15	C	0,858	0,900	-460,47	4.644,00	1,69	0,935	-33,22	5.071,25
4	10	C	0,904	0,854	-775,57	5.126,07	1,69	0,935	-38,41	5.863,23

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.803,37	4.803,37	4.803,37	4.803,37	4.803,37	4.803,37	4.803,37	4.803,37
2	4.929,78	4.929,78	4.929,78	4.929,78	4.929,78	4.929,78	4.929,78	4.929,78
3	5.104,48	5.071,25	4.584,16	4.644,00	4.550,93	4.610,78	4.123,69	4.090,46
4	5.901,64	5.863,23	5.300,06	5.126,07	5.261,65	5.087,66	4.524,49	4.486,08

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	5.184,82	5.166,91	4.904,34	4.875,80	4.886,43	<b>4.857,90</b>	4.595,33	4.577,42
Desvio Pad.	493,57	476,93	299,97	203,74	295,59	201,66	357,12	374,47
Coef. Variação.	9,52	9,23	6,12	4,18	6,05	4,15	7,77	8,18
Inter. Conf.(80%)	571,67	552,41	347,44	235,97	342,37	233,57	413,63	433,72
Interv. Inf.	4.613,14	4.614,50	4.556,90	4.639,83	4.544,07	4.624,33	4.181,70	4.143,70
Interv. Sup.	5.756,49	5.719,31	5.251,79	5.111,78	5.228,80	5.091,46	5.008,96	5.011,15
Amplitude	19,86	19,32	13,23	9,23	13,10	9,17	16,52	17,31
Interv. (+30%)	6.740,26	6.716,98	6.375,64	6.338,55	6.352,36	6.315,26	5.973,93	5.950,65
Interv. (-30%)	3.629,37	3.616,83	3.433,04	3.413,06	3.420,50	3.400,53	3.216,73	3.204,20

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que apresenta a conjugação dos seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

**q = R\$ 4.857,90/m<sup>2</sup> (outubro/2020)**

---

---





---

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel.

q = valor unitário = R\$ 4.857,90/m<sup>2</sup>

Au = área utilizável da vaga = 10,00 m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = R\$ 4.857,90/ m^2 \times 10,00 m^2$$

VI = R\$ 48.579,00 ou, em números redondos:

---

$$\mathbf{VI = R\$ 49.000,00 (outubro/2020)}$$

---



---

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para outubro de 2020, da vaga de garagem nº 44, localizada no subsolo do Edifício Florença, integrante do Condomínio Piazza de Marco, situado na Avenida Rio Grande do Sul nº 1.460 – Santo Antônio – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 24.743 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul - fls. 149 / 150 dos autos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

---

**VI = R\$ 49.000,00 (outubro/2020)**

---



## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 09 de novembro de 2.020.



**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