

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 4001270-91.2013.8.26.0565**

**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 **MÚLTIPLA ASSESSORIA EM COBRANÇA LTDA. EPP** em face de **ESPÓLIO DE APARECIDO FLORÊNCIO**, 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 aos seguintes imóveis:

- Imóvel situado na Rua Guariba nº 251 – Parque São Lucas – São Paulo – SP, penhorado conforme Termo de fls. 54 dos autos. (Matrícula nº 114.465 – 6º C.R.I. de São Paulo)
  
- Imóvel situado na Rua Maria do Carmo nº 775 – Vila Mariana – Vila Alpina – SP, penhorado conforme Termo de fls. 54 dos autos. (Matrícula nº 164.418 – 6º C.R.I. de São Paulo)

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. 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 os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, das ocupações e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de abril de 2015.



**II. IMÓVEL SITUADO NA RUA GUARIBA Nº 251 – PARQUE SÃO LUCAS – SÃO PAULO - SP. (MATRÍCULA Nº 114.465 DO 6º C.R.I. DE SÃO PAULO).**

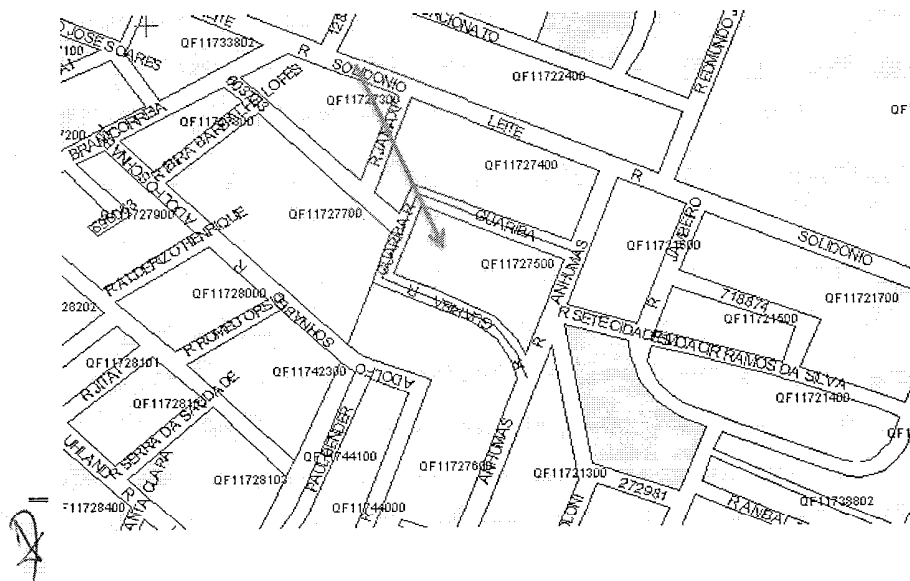
**II.1 VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 29 de janeiro p.p. às 14:00h, tendo sido o patrono do Autor e do Réu comunicados antecipadamente. (Anexo I do presente Laudo).

**II.1.1 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão localiza-se na Rua Guariba nº 251 – Parque São Lucas – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 275 do Setor Fiscal 117, possuindo Índice Fiscal correspondente a 299,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZM2 – Zona Mista de densidades demográfica e construtiva médias" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



---

## II.1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em tela situa-se no Parque São Lucas, 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 diversificado, 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 (2005), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.



### II.1.3 TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia apresenta-se praticamente plana.

Conforme descrito na Matrícula nº 114.465 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 24 / 28 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

*“...medindo o terreno 10,00m de frente para a referida rua “E”, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito com o lote nº 9, do lado esquerdo com o lote nº 11 e nos fundos com o lote nº 19...”*

### II.1.4 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida duas edificações residenciais. Na edificação situada na porção de fundos encontra-se somente pavimento térreo e na porção frontal situa-se 2 pavimentos.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o Sr. Onofre de Souza (diz ser proprietário do imóvel) não autorizou o acesso ao interior do mesmo. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



---

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura de telhas cerâmicas assentadas sobre estrutura de madeira e gradil na porção frontal.

Conforme levantamento expedito realizado, o imóvel possui área construída de aproximadamente 240m<sup>2</sup>.

O imóvel aparenta ter sido construído há 30 anos e, quanto ao seu estado de conservação, necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-se na classificação "Casa Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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



Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91, 2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

1 – Vista da Rua Guariba

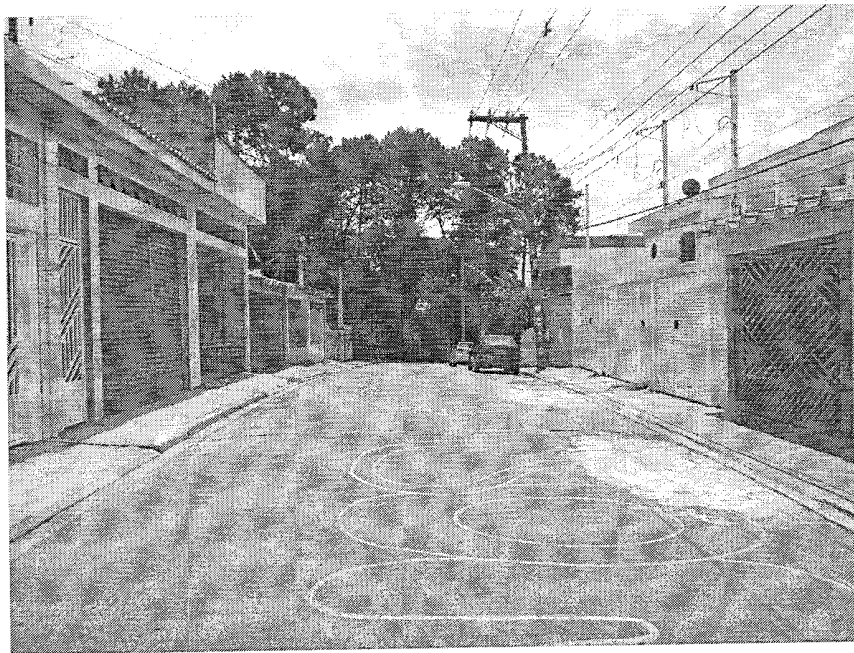
---



*[Handwritten signature]*

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

2 – Vista da Rua Guariba



*[Handwritten signature]*

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

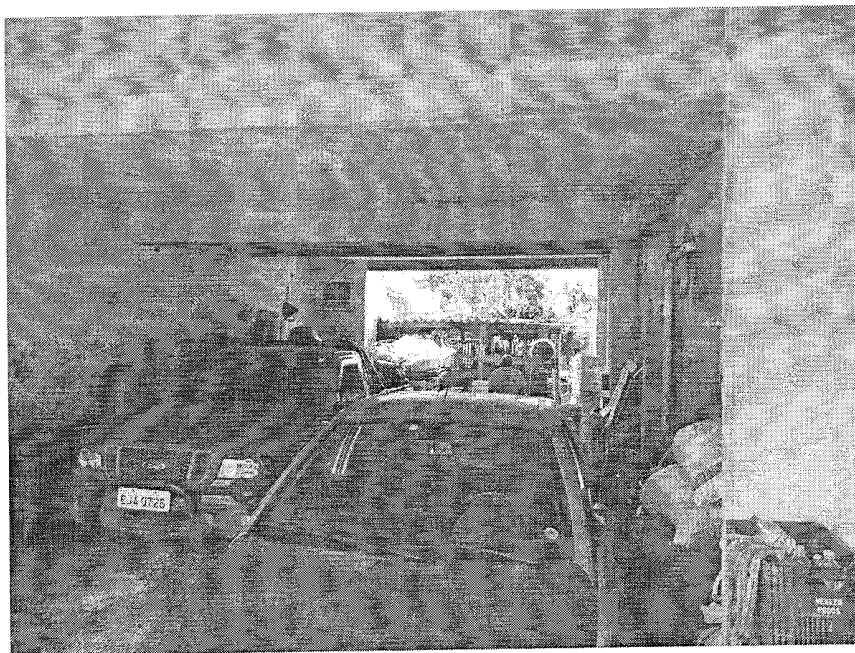


3 – Vista do imóvel



*[Handwritten signature]*

4 – Vista do imóvel



*[Handwritten signature]*

---

## II.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### III.2.1. 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.



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. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais 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 maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

#### II.2.2. 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 homogeneizados 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) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% 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 da última publicação da Planta Genérica de Valores (2010).

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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo 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) 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 Guariba, 251		Área Construída (m²): 240		Área Terreno (m²): 300
Setor: 117	Quadra: 275	IF: 299,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep. Simples		FOC: 0,655

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN. Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91, 2013.8.26.0665 e o código 78C3C5.

# RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Guariba, 161			Valor: R\$ 580.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: VB Imóveis-Sr. Sérgio-(11)2387-5837			Área Construída (m²): 200	Dorm.: 3	
Sector: 117	Quadra: 275	IF: 299,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 5 anos	Conservação: B Entre novo e regular		FOC: 0,967	

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Anhumã, 308			Valor: R\$ 600.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Malva Imóveis- Sra. Malva - (11) 2301-1707			Área Construída (m²): 170	Dorm.: 2	
Sector: 117	Quadra: 212	IF: 310,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 15 anos	Conservação: C Regular		FOC: 0,878	

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Curuaes, 10			Valor: R\$ 465.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Job Imóveis - Sra. Érica - (11) 2301-1707			Área Construída (m²): 220	Dorm.: 2	
Sector: 117	Quadra: 336	IF: 299,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 30 anos	Conservação: E Nec. de rep. simples		FOC: 0,655	



**RODRIGO SALTON LEITES**Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

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

Dados		Fator Oferta		Fator Padrão						
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área 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 = Padrão/H	J = %Coef-Ix100	K = F x I
1	580.000,00	200	2.900,00	0,900	2.610,00	Medio	1,386	1,000	0,00	2.610,00
2	600.000,00	170	3.529,41	0,900	3.176,47	Medio	1,386	1,000	0,00	3.176,47
3	465.000,00	220	2.113,64	0,900	1.902,27	Medio	1,386	1,000	0,00	1.902,27

Fator Foc							Fator Transposição			
Elem. Comparativo	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 avat/N	P = %com/O x K	Q = P x F	R	S = If avat/R	T = %T x S x 100	U = F x T	
1	5	B	0,967	0,677	-421,05	2.188,95	299,00	1,000	0,00	2.610,00
2	15	C	0,878	0,746	-403,39	2.773,08	310,00	0,965	-56,36	3.120,11
3	30	E	0,655	1,000	0,00	1.902,27	299,00	1,000	0,00	1.902,27

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 + Padrão e 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	2.610,00	2.610,00	2.610,00	2.188,95	2.610,00	2.188,95	2.188,95	2.188,95
2	3.176,47	3.120,11	3.176,47	2.773,08	3.120,11	2.716,72	2.773,08	2.716,72
3	1.902,27	1.902,27	1.902,27	1.902,27	1.902,27	1.902,27	1.902,27	1.902,27

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	2.562,91	2.544,13	2.562,91	2.288,10	2.544,13	2.269,31	2.288,10	2.269,31
Desvio Pad.	638,40	611,59	638,40	443,79	611,59	413,13	443,79	413,13
Coef. Variação.	24,91	24,04	24,91	19,40	24,04	18,21	19,40	18,21
Inter. Conf(80%)	739,42	708,36	739,42	514,02	708,36	478,50	514,02	478,50
Interv. Inf.	1.823,49	1.835,76	1.823,49	1.774,08	1.835,76	1.790,81	1.774,08	1.790,81
Interv. Sup.	3.302,34	3.252,49	3.302,34	2.802,12	3.252,49	2.747,82	2.802,12	2.747,82
Amplitude	44,78	43,56	44,78	36,69	43,56	34,83	36,69	34,83
Lim. Sup. (+30%)	3.331,79	3.307,37	3.331,79	2.974,53	3.307,37	2.950,11	2.974,53	2.950,11
Lim. Inf. (+30%)	1.794,04	1.780,89	1.794,04	1.601,67	1.780,89	1.588,52	1.601,67	1.588,52

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.ijsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

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 conjuga os seguintes fatores: **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

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

$$q_1 = \text{R\$ } 2.269,31/\text{ m}^2 \text{ (abril/2015)}$$

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

$$VI_1 = q_1 \times Ac;$$

onde:

$VI_1$  = valor do imóvel

$q_1$  = valor unitário = R\$ 2.269,31/ m<sup>2</sup>

$Ac$  = área construída do imóvel = 240 m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 2.269,31/\text{ m}^2 \times 240 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 544.634,00$  ou, em números redondos:

$$VI_1 = \text{R\$ } 545.000,00 \text{ (abril/2015)}$$



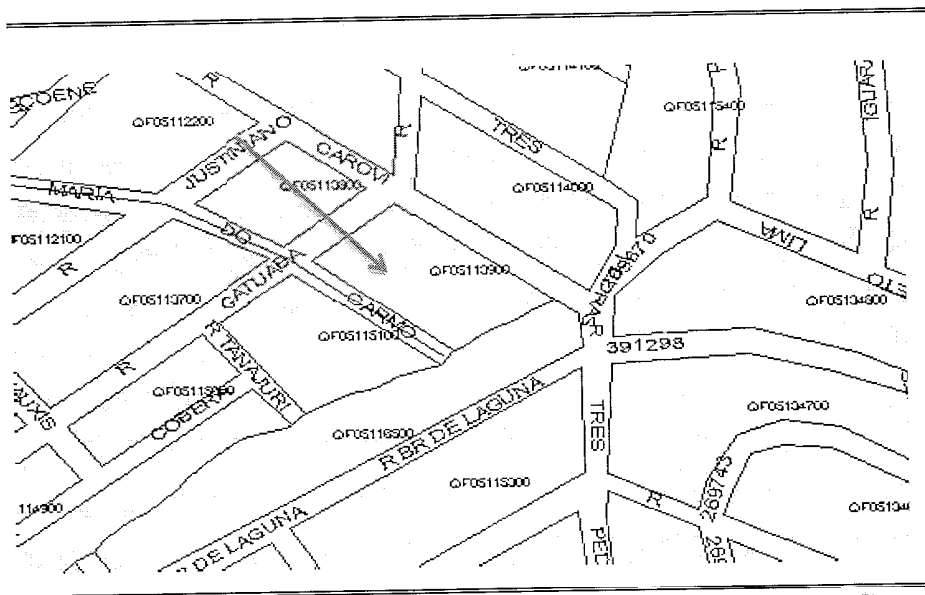
**III. IMÓVEL SITUADO NA RUA MARIA DO CARMO Nº 775 -  
BAIRRO VILA ALPINA - SÃO PAULO - SP. (MATRÍCULA Nº  
164.418 DO 6º C.R.I. DE SÃO PAULO).**

**III.1. VISTORIA**

**III.1.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão localiza-se na Rua Maria do Carmo nº 775 – Vila Alpina – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 139 do Setor Fiscal 51, possuindo Índice Fiscal correspondente a 348,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZM2 – Zona Mista de densidades demográfica e construtiva médias" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

---

### III.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em estudo situa-se na Vila Alpina, 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, arborização, 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 diversificado, 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.

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 (2005), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.

**III.1.3. TERRENO**

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia apresenta-se praticamente plana.

Conforme descrito na Matrícula nº 164.418 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 16 / 18 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

*“...medindo 8,05m de frente, por 15,15m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno, e 12,50m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, tendo nos fundos a largura de 9,15m, encerrando a área de 118,89m<sup>2</sup>, confrontando do lado esquerdo com propriedade de Santo Moya Hernandez e sua mulher, com os quais confronta também do lado direito...”*

**III.1.4. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 2 pavimentos.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Conforme levantamento expedito realizado, a residência apresenta área construída de aproximadamente de 200m<sup>2</sup>.

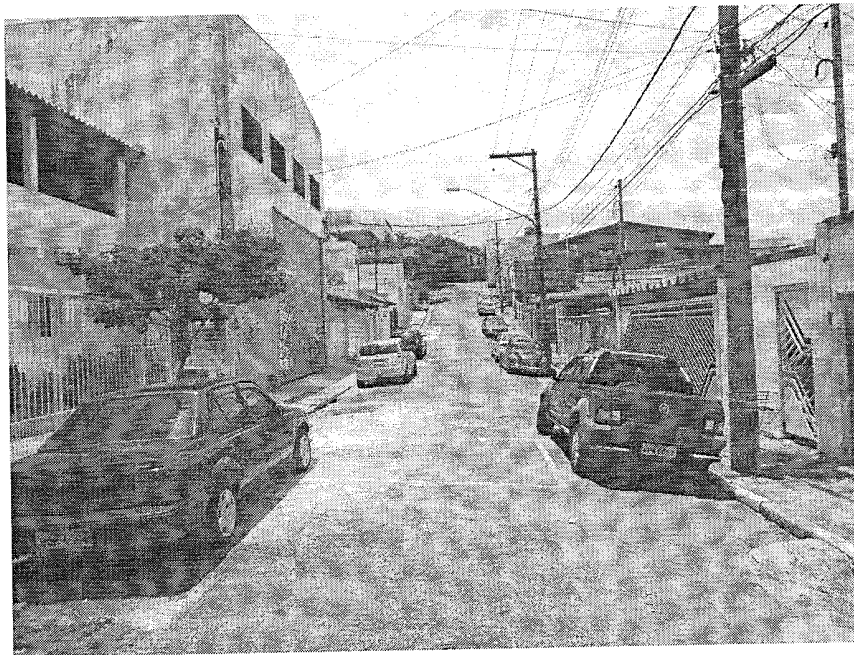
O imóvel sofreu reformas e possui idade média de 25 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples e importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casas Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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



5 – Vista da Rua Maria do Carmo

---



*[Handwritten signature]*

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

6 – Vista da Rua Maria do Carmo



*[Handwritten signature]*



7 – Vista do imóvel

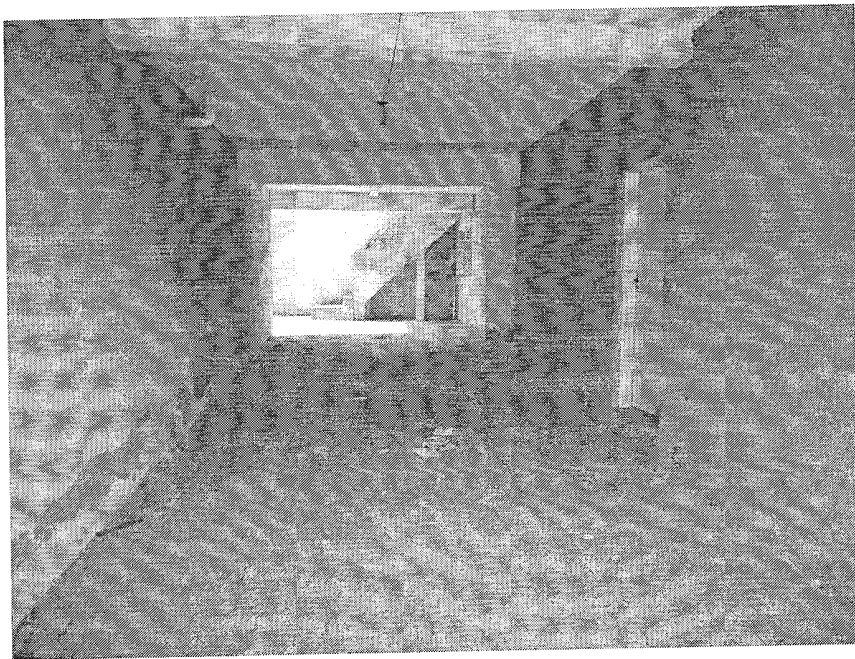
---



8

8 – Abrigo para autos

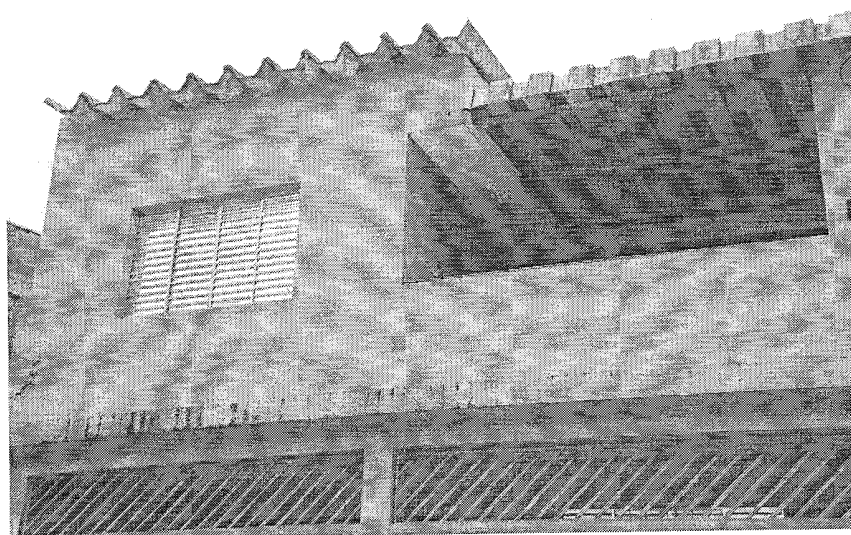
---



*[Handwritten signature]*

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN.  
Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

9 – Vista do Pav. Superior



R

---

## III.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### III.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

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. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais 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 maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

---

### III.2.2 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 homogeneizados 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) 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 50% referentes a terreno e 50% 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 da última publicação da Planta Genérica de Valores (2010).

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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo 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) 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 Maria do Carmo, 775		Área Construída (m²): 200		Dorm.: 118,89
Setor: 51	Quadra: 139	IF: 348,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep. simples		FOC: 0,605

Este documento foi assinado digitalmente por SANTINO PASTORIN. Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 4001270-91.2013.8.26.0565 e o código 78C3C5.

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Maria do Carmo, 653			Valor: R\$ 600.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Imobiliária Gran Leste - Sr. José Domingos- (11) 2318-2727			Área Construída (m²): 150	Dorm.: 3	
Sector: 51	Quadra: 122	IF: 349,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio	
Fator Padrão: 1,56	Idade: 20 anos	Conservação: D Entre reg. e nec. de rep. simples		FOC: 0,8	

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Carovi, 63			Valor: R\$ 480.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Visão imóveis - Sra. Ruth - (11) 2765-5613			Área Construída (m²): 200	Dorm.: 3	
Sector: 51	Quadra: 123	IF: 359,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 40 anos	Conservação: F Nec. de rep. simples a imp.		FOC: 0,494	

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Carovi, 133			Valor: R\$ 550.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Predial Leste - Sra. Teresa - (11) 2917-1957			Área Construída (m²): 120	Dorm.: 2	
Sector: 51	Quadra: 123	IF: 359,00	Tipo: Casa	Padrão: Medio	
Fator Padrão: 1,56	Idade: 15 anos	Conservação: C Regular		FOC: 0,878	

*(Handwritten mark)*

# RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

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

% Terreno = 0,5 % Construção = 0,5		Dados			Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área 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 - % bent.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	
A	B	C	D	E	F = D/E	G	H	I = Padrão/H	J = %C x I x F	K = F x J	
1	600.000,00	150	4.000,00	0,900	3.600,00	Medio	1,560	0,888	-200,77	3.399,23	
2	480.000,00	200	2.400,00	0,900	2.160,00	Medio	1,386	1,000	0,00	2.160,00	
3	550.000,00	120	4.583,33	0,900	4.125,00	Medio	1,560	0,888	-230,05	3.894,95	

Elem. Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição				
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % bent.	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 x M / N	P = %C x O / 100	Q = Foc x P	R	S = Fator / R	T = %T x S x I x F	U = F x T	
1	20	D	0,800	0,756	-438,75	3.161,25	349,00	0,997	-5,16	3.594,84	
2	40	F	0,494	1,225	242,67	2.402,67	359,00	0,969	-33,09	2.126,91	
3	15	C	0,878	0,689	-641,30	3.483,70	359,00	0,969	-63,20	4.061,80	

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 + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F x T	F x J	F x P	F x J x T	F x P x T	F x J x P	F x J x P x T
1	3.600,00	3.594,84	3.399,23	3.161,25	3.394,07	3.156,09	2.960,48	2.955,32
2	2.160,00	2.126,91	2.160,00	2.402,67	2.126,91	2.369,58	2.402,67	2.369,58
3	4.125,00	4.061,80	3.894,95	3.483,70	3.831,76	3.420,50	3.253,65	3.190,45

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	3.295,00	3.261,18	3.151,39	3.015,87	3.117,58	2.982,06	2.872,27	2.838,45
Desvio Pad.	1.017,39	1.009,68	893,63	554,98	885,42	546,65	432,29	422,73
Coef. Variação.	30,88	30,96	28,36	18,40	28,40	18,33	15,05	14,89
Inter. Conf(80%)	1.178,38	1.169,45	1.035,04	642,80	1.025,53	633,15	500,70	489,63
Interv. Inf.	2.116,62	2.091,73	2.116,35	2.373,07	2.092,05	2.348,91	2.371,57	2.348,83
Interv. Sup.	4.473,38	4.430,64	4.186,44	3.658,68	4.143,10	3.615,21	3.372,97	3.328,08
Amplitude	52,68	52,79	49,45	35,14	49,51	35,03	29,69	29,42
Lim. Sup. (+30%)	4.283,50	4.239,54	4.096,81	3.920,64	4.052,85	3.876,68	3.733,95	3.689,99
Lim. Inf. (+30%)	2.306,50	2.282,83	2.205,98	2.111,11	2.182,31	2.087,44	2.010,59	1.986,92



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 conjuga os seguintes fatores: **Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc, Padrão e Transposição.**

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

$$q_2 = \text{R\$ } 2.838,45 / \text{m}^2 \text{ (abril/2015)}$$

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

$$VI_2 = q_2 \times Ac;$$

onde:

VI = valor do imóvel

$q_2$  = valor unitário = R\$ 2.838,45/ m<sup>2</sup>

Ac = área construída do imóvel = 200 m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = \text{R\$ } 2.838,45 / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2$$

$VI_2 = \text{R\$ } 567.690,00$  ou, em números redondos:

$$VI_2 = \text{R\$ } 568.000,00 \text{ (abril/2015)}$$

---

**IV. CONCLUSÃO**

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para abril de 2015, dos imóveis avaliados, desconsiderada eventuais existências de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos são os seguintes:

- IMÓVEL SITUADO NA RUA GUARIBA Nº 251 – PARQUE SÃO LUCAS – SÃO PAULO – SP, (MATRÍCULA Nº 114.465 – 6º C.R.I. DE SÃO PAULO).

---

**VI<sub>1</sub> = R\$ 545.000,00 (abril/2015)**

---

- IMÓVEL SITUADO NA RUA MARIA DO CARMO Nº 775 – VILA MARIANA – VILA ALPINA – SP. (MATRÍCULA Nº 164.418 – 6º C.R.I. DE SÃO PAULO).

---

**VI<sub>2</sub> = R\$ 568.000,00 (abril/2015)**

---



---

## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 35 (trinta e cinco) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Avisos de Vistoria

São Paulo, 28 de abril de 2015.

  
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