



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 1005727-50.2019.8.26.0003

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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **JAIR VAIDERGON** em face de **LUIS ANTONIO BRANDON** 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 residencial situado na Av. Ceci nºs 852/858 – Planalto Paulista – São Paulo – SP (Matrícula nº 194.662 do 14º CRI).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de março de 2.022.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se na Av. Ceci nºs 852/858 – Planalto Paulista – São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



[Handwritten signature]



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

O imóvel em tela situa-se no Planalto Paulista, 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 a superior 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, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.

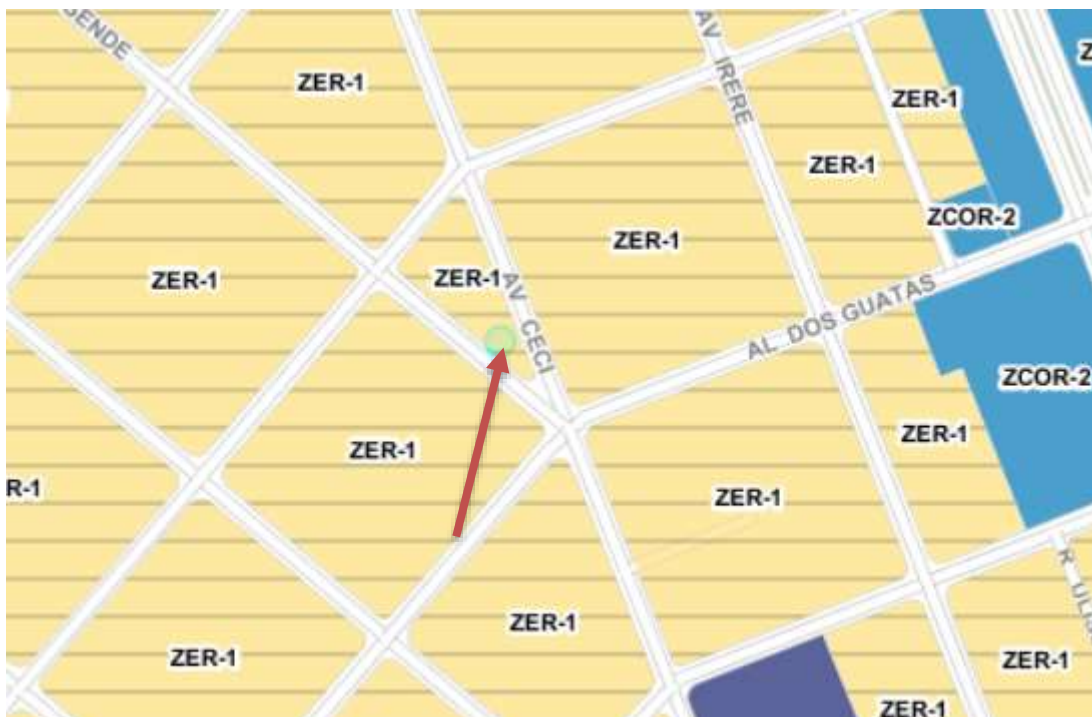
8



II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em " ZER-1 – Zona Estritamente Residencial".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
045.227.0005-9	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e topografia praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 194.662 do 14º CRI (fls. 74/76 dos autos) dos autos, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 07 de abril de 2.009.

matrícula 194.662 ficha 01

IMÓVEL: Avenida Ceci n°s 852 e 858, e Avenida Jurucê, parte do lote 1-C, da quadra nº 8T, em Indianópolis – 24º Subdistrito.

UM PRÉDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL E RESPECTIVO TERRENO, que é de forma triangular, medindo 29,70m de um lado, onde faz frente para a Avenida Ceci, 28,40m do outro lado, onde faz frente com a Avenida Jurucê e 13,90m do outro, onde confronta com o restante do lote 1-C, de propriedade de Salvador Figueira, encerrando a área de 201,89m².

II.6. BENFEITORIAS

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

A edificação possui abrigo para autos na porção frontal, estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura de telhas cerâmicas assentadas sobre estrutura de madeira e portão automático.



Por ocasião da vistoria o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. 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.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais obtida junto à Municipalidade (Anexo I do presente laudo), o imóvel possui área construída de 260,00 m².

O imóvel aparenta ter sido construído há 40 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casas Padrão Médio" do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

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



1 – Vista da Av. Ceci.



[Handwritten signature]



2 – Vista da Av. Ceci.



[Handwritten signature]



3 – Vista do Imóvel.



[Handwritten signature]



4 – Vista do Imóvel.



[Handwritten signature]



5 – Vista do Imóvel.



[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.

[Handwritten signature]



• **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 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.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor 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 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:

- SB Imobiliária - Tel. 5990-0270
- Nova São Paulo – Tel. 2198-4955
- Zimmermann Imóveis – Tel. 3868-0255

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 3.200,00 / m² e R\$ 3.800,00 / m².

Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

$$q = \text{R\$ } 3.500,00 / \text{m}^2 \text{ (março/2.022)}$$



O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 201,89 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 3.500,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 201,89 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.500,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 706.615,00, \text{ ou em números redondos:}$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 707.000,00 \text{ (março/2.022)}}$$



III.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios e os Valores Unitários de Venda estabelecidos a partir do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times f \times R8-N \times FOC, \text{ onde:}$$

Vb = Valor das benfeitorias

Ac = área construída do imóvel

f = fator padrão - Edificações de Imóveis Urbanos

R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

<u>CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS</u> (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)									
								Data: FEV/2022	
								R-8N: 1.763,06	
								(admitido válido para a presente data)	
Benfeitoria:	Área (m ²):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado de Conservação:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
	260,00	40	casa média	2,154	1,00	regular	0,741	1.763,06	731.651,63
								TOTAL:	731.651,63

Ou, em números redondos:

$$Vb = R\$ 732.000,00 \text{ (março/2.022)}$$



III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Terreno	R\$ 707.000,00
Benfeitorias	R\$ 732.000,00
VI	R\$ 1.439.000,00

VI = R\$ 1.439.000,00 (março/2.022)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para março de 2.022, do imóvel residencial situado na Av. Ceci nºs 852/858 – Planalto Paulista – São Paulo – SP (Matrícula nº 194.662 do 14º CRI), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 1.439.000,00 (março/2.022)



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.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Dados Cadastrais da Municipalidade

São Paulo, 14 de março de 2.022.


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



ANEXO I

DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.227.0005-9

Local do Imóvel:

AV CECI, 852 - 858

CEP 04065-001

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV CECI, 852 - 858

CEP 04065-001

Contribuinte(s):

CPF 170.988.108-94

MARIA AIDA REBELO BRANDON

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	202	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	202		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	260	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	180	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.434,00
- da construção:	2.465,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	495.100,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	333.268,00
Base de cálculo do IPTU:	828.368,00

