

RODRIGO SALTON LEITES

354
J

JUNTADA

Em 04 de novembro de 2016, junto a estes autos

- ☒ a(s) petição(ões)
- ☒ o laudo pericial
- ☐ o aviso de recebimento (AR)
- ☐ o ofício
- ☐ a guia
- ☐ o comprovante de transferência
- ☐ o mandado
- ☐ a carta devolvida
- ☐ a carta precatória
- ☐ o comprovante de entrega
- ☐ a mensagem eletrônica
- ☐ a certidão do oficial de justiça

que segue(m)

Eu, , Marilani, escrevi, digitei.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

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

PROCESSO: 0103639-84.2007.8.26.0003
(Contr.: 2007/403)



RODRIGO SALTON LEITES, 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 ALIENAÇÃO JUDICIAL** proposta por **PERCIDA MAGRINI ALVES E OUTROS** em face de **MANOEL SIMÕES ALVES FILHO**, tendo entregue seu Laudo vem, mui respeitosamente, requerer que a **PGE** seja oficiada para depósito dos honorários periciais, que foram reservados conforme ofício de fls. **298** dos autos.

São Paulo, 14 de agosto de 2016.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5.061.103.971/D - SP
CPF nº 261.638.248-22
RG nº 26.611.795-8

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

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

356
J

PROCESSO: 0103639-84.2007.8.26.0003

(Contr.: 2007/403)



003 3 FJAB.16.00008556-3 140716 1454 60

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL** proposta por **PERCIDA MAGRINI ALVES E OUTROS** em face de **MANOEL SIMÕES ALVES FILHO** 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 ao imóvel situado na Rua Céu Tropical nº 370 – Bairro do Jabaquara – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 089.182.0016-1).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado e locativo 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 agosto de 2016.

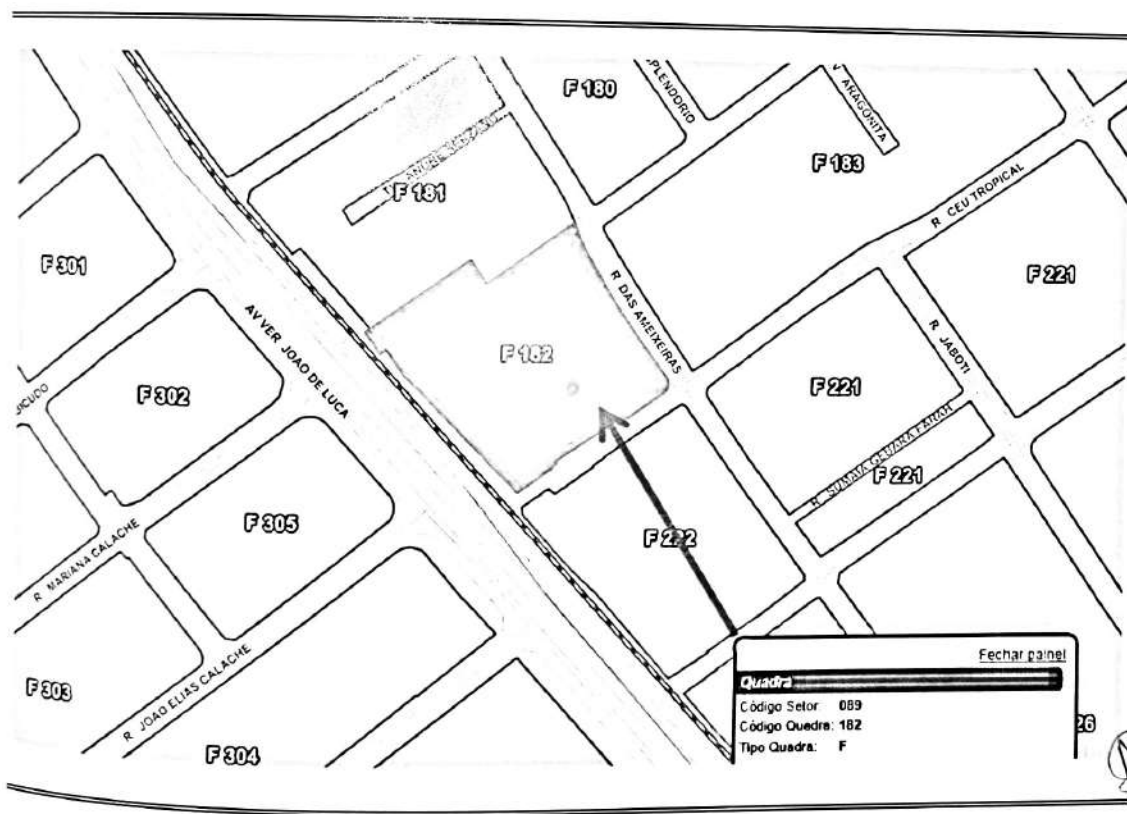
358
J

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Céu Tropical nº 370 – Bairro do Jabaquara – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 182 do Setor Fiscal 89 - como mostra o Mapa abaixo – possuindo Índice Fiscal correspondente a 692,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

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



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

359
f

II.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel em tela está situado no Bairro do Jabaquara, em local dotado de diversos melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, ônibus 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.

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 irregular e sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro para o qual entesta. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Como consta na Matrícula nº 41.248 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 287 / 289 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações :

"... Um terreno de formato regular, tipo retangular, situado na Rua Céu Tropical, antiga Avenida Brasil, constituído pelos lotes 03 e 04 da quadra 18, na Vila Canaã, distante 20,00m da Rua das Ameixeiras, na quadra completada pela Rua Rio de Janeiro e Avenida Vereador João de Lucca, no 42º Subdistrito - Jabaquara, assim descrito e caracterizado:- inicia no ponto A, localizado na divisa com o imóvel nº 332 da Rua Céu Tropical, de onde segue acompanhando o alinhamento da citada rua por uma distância de 20,00m, até atingir o ponto B; desse ponto deflete à direita em 90º e percorre em linha reta 37,80m, onde confronta com o imóvel nº 390 da Rua Céu Tropical, de propriedade de Miguel Mengibar Franco, até atingir o ponto C; desse ponto deflete à direita em 90º e percorre 20,00m em linha reta, onde confronta com o imóvel nº 268 da Rua das Ameixeiras, até atingir o ponto D; desse ponto, deflete à direita em 90º e percorre em linha reta 10,00m, onde confronta com o imóvel nº 304 da Rua das Ameixeiras, até atingir o ponto E; desse ponto percorre em linha reta 10,00m, onde confronta com o imóvel nº 316 da mesma Rua das Ameixeiras, até atingir o ponto F; desse ponto percorre em linha reta 17,80m, onde confronta com o imóvel nº 332 da Rua Céu Tropical, de propriedade de Debille Juliao dos Santos, ate atingir o ponto A, onde teve início esta descrição, perfazendo um total de 756,00m². Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 089.182.0016-1..."

361
J

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se erigidas 6 edificações residenciais.

A edificação nº 1 é composta por 2 pavimentos: térreo e superior. No Pavimento térreo situam-se: sala, cozinha, banheiro e área de serviço e no Pavimento superior encontram-se: 3 dormitórios.

Na edificação nº 2 localizam-se: sala e banheiro. A edificação nº 3 possui depósito. Na edificação nº 4 situam-se: dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço.

Na edificação nº 5 localizam-se: dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço.

Na edificação nº 6 encontram-se: dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço.

De acordo com dados obtidos junto ao Cadastro da Municipalidade (Anexo I do presente Laudo), o imóvel possui área construída de 150 m².

Os principais materiais empregados nas construções são os seguintes:

362
J

- Edificação 1

• **Sala e Dormitórios**

- pisos: cerâmica / ardósia;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio / ferro.

• **Cozinha, Banheiro e Área de Serviço**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: ferro.

- Edificação 2

• **Sala e Banheiro**

- pisos: ardósia / cerâmica;
- forros: telha de amianto;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

- Edificação 3

• **Depósito**

- piso: cerâmica;
- forro: telha de amianto;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilho: ferro.

363



- Edificação 4

- **Dormitório, Cozinha, Banheiro e Área de serviço**
- pisos: cerâmica / ardósia / cimentado;
- forros: lambri de PVC;
- paredes: látex sobre massa corrida / azulejo;
- caixilhos: ferro.

- Edificação 5

- **Dormitório, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço.**
- pisos: cerâmica / ardósia / cimentado;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: ferro.

- Edificação 6

- **Dormitório, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço.**
- pisos: cerâmica / cimentado;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: madeira / ferro.

O imóvel aparenta ter sido construído há 35 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples a importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casas Padrão Simples" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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

364
J

1 – Vista da Rua Céu Tropical



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

365
J

2 – Vista da Rua Céu Tropical



367
J

4 – Vista geral do imóvel



5 – Fachada da Edificação 1



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

369
f

6 – Edificação 1 – Pav. Térreo - Sala



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

370
J

7 – Edificação 1 – Pav. Térreo - Cozinha



371
J

8 – Edificação 1 – Pav. Térreo - Banheiro



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

372
J

9 – Edificação 1 – Pav. Térreo – Área de serviço



373
CJ

10 – Edificação 1 – Acesso ao pavimento superior



374
J

11 – Edificação 1 – Pav. Superior - Dormitório



375
J

12 – Edificação 1 – Pav. Superior - Dormitório



376
J

13 – Edificação 1 – Pav. Superior - Dormitório



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

377
J

14 – Fachada da Edificação 2



378
J

15 – Edificação 2 - Sala



D

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias379
J

16 – Edificação 2 - Banheiro



RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

380

f

17 – Fachada da Edificação 3



381
J

18 – Edificação 3 - Depósito



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

382
[Handwritten signature]

19 – Fachada da Edificação 4



383
f

20 – Edificação 4 - Dormitório



RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias384
J

21 – Edificação 4 - Banheiro



RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

385

22 – Edificação 4 - Cozinha



386
J

23 – Fachada da Edificação 5



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

387
f

24 – Edificação 5 - Dormitório



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

388
f

25 – Edificação 5 - Banheiro



389

[Handwritten signature]

26 – Edificação 5 - Cozinha



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

390



27 – Fachada da Edificação 6



391

[Handwritten signature]

28 – Edificação 6 - Dormitório



392

[Handwritten signature]

29 – Edificação 6 - Banheiro



[Handwritten mark]

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias393
f

30 – Edificação 6 - Cozinha



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

394
A

31 – Vista geral do Quintal



RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias395
J

32 – Vista geral do Quintal



396
J

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.

398
J**• 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.

399
f

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 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) Transposições efetuadas com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2010). Para o imóvel avaliando IF = 692,00.
- 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:
JUL/16	1,000	2	10,00	25,00	40,00
Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Lim. Mult. Frente (%):	Obs:		
0,20	0,50	10,00			

401
J

Elemento Comparativo nº 1

Endereço: Rua Céu Tropical, 337			Fonte: Canaã Imóveis - Sr. Sílvia - (11) 5565-2675		
Setor: 89	Quadra: 222	IF: 646,00	Valor Ofertado R\$: 480.000,00	Data Pesquisa: JUL/16	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 125,00	Área Construída: 150,00	Classificação: casa médio	Padrão: 1,560	Idade: 25
Estado: D	FOC: 0,757	Valor Constr. 226.148,54	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 205.851,46	V.Ter. Atualizado: 205.851,46
Frente Proj.: 5,00	Frente Limitada: 5,00	Prof.Equiv. : 25,00	Prof.Equiv. Limit: 25,00	Multipl. Frentes: não	Consistência Terreno: seco
Coef. Consist. Ter. 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,149	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consist.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,071	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.008,96		Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 2

Endereço: Rua da Ameixeiras, 258			Fonte: Remanescente Imóveis - Sr. Paulo - (11) 5685-1000		
Setor: 89	Quadra: 181	IF: 720,00	Valor Ofertado R\$: 520.000,00	Data Pesquisa: JUL/16	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 200,00	Área Construída: 170,00	Classificação: casa médio	Padrão: 1,386	Idade: 40
Estado: E	FOC: 0,561	Valor Constr. 168.755,16	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 299.244,84	V.Ter. Atualizado: 299.244,84
Frente Proj.: 5,00	Frente Limitada: 5,00	Prof.Equiv. : 40,00	Prof.Equiv. Limit: 40,00	Multipl. Frentes: não	Consistência Terreno: seco
Coef. Consist. Ter. 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,149	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consist.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 0,961	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.660,52		Situação: Utilizado

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

402

J

Elemento Comparativo nº 3

Endereço: Rua Alba, 2.327			Fonte: Sra. Viviane - (11) 9 9995-4448		
Setor: 89	Quadra: 558	IF: 734,00	Valor Ofertado R\$: 470.000,00	Data Pesquisa: JUL/16	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 100,00	Área Construída: 140,00	Classificação: Casa médio	Padrão: 1,560	Idade: 10
Estado: C	FOC: 0,916	Valor Constr. 255.405,45	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 167.594,55	V.Ter. Atualizado: 167.594,55
Frente Proj.: 5,00	Frente Limitada: 5,00	Prof.Equiv. : 20,00	Prof.Equiv. Limit: 20,00	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) 1,118	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 0,943	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.027,08		Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 4

Endereço: Rua das Ameixeiras, 209			Fonte: Imobiliária Albuquerque - Sra. Rose - (11) 5564-6345		
Setor: 89	Quadra: 180	IF: 662,00	Valor Ofertado R\$: 650.000,00	Data Pesquisa: JUL/16	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 200,00	Área Construída: 180,00	Classificação: Galpão Médio	Padrão: 1,680	Idade: 30
Estado: E	FOC: 0,686	Valor Constr. 264.842,67	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 320.157,33	V.Ter. Atualizado: 320.157,33
Frente Proj.: 5,50	Frente Limitada: 5,50	Prof.Equiv. : 36,36	Prof.Equiv. Limit: 36,36	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter: 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,127	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,045	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.876,64		Situação: Utilizado

403

Média Saneada					
Elemento Comp. 1	Elemento Comp. 2	Elemento Comp. 3	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
2.008,96	1.660,52	2.027,08	1.876,64	0,00	0,00
Média Aritmética	Limite Sup. (+30%)	Limite Inf. (-30%)	Total elem. Utiliz.	Total elem. Discrep.	Média Saneada:
1.893,30	2.461,29	1.325,31	4	0	1.893,30

IMÓVEL AVALIANDO						
Endereço:			Setor:	Quadra:	IF:	
Rua Céu Tropical, 370			89	182	692,00	
Área Terreno:	Frente Proj.:	Frente Limitada:	Prof.Equiv.:	Prof.Equiv. Limit:	Multiplas. Frentes:	
756,00	20,00	20,00	37,80	37,80	não	
Consistencia Terr	Coef., Consist. Ter	Topografia:	Coef. Topografia:	Fator Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	
seco	1,00	plana	1,000	1,149	1,000	
Fator.Mult.Fr.(f3)	Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Obs:			
1,000	1,000	1,000				
MÉDIA SANEADA (R\$/m²):			VALOR UNIT. HOMOGENEZADO DO TERRENO:			
1.893,30			R\$ 1.644.171,69			

Desta forma, o valor do terreno corresponde a:

Vt = R\$ 1.644.000,00 (agosto/2016)

404
J

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. R8N= 1.105,20 (abril/2014), admite-se válido para a o presente data.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
(Edificações - Valores de Venda 2002 - Ibape/SP - Adequação)									
							Data: jun/2016		
							R-SP: 1.276,68		
Benfeitoria:	Área (m²):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado Cons:	FOC:	R-SP:	Valor (R\$):
A	150,00	35	casa simples	0,912	1,00	nec. rep. simples a imp.	0,534	1.276,68	93.263,01
TOTAL:									93.263,01

Vb = R\$ 93.263,00, ou, em números redondos:

Vb = R\$ 93.300,00 (agosto/2016)

**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\$ 1.644.000,00
Benfeitorias	R\$ 93.300,00
VI	R\$ 1.737.300,00

Em números redondos;

VI = R\$ 1.737.000,00 (agosto/2016)

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\$ 1.644.000,00
Benfeitorias	R\$ 93.300,00
VI	R\$ 1.737.300,00

Em números redondos;

VI = R\$ 1.737.000,00 (agosto/2016)

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias406


IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para agosto/2016, do imóvel situado na Rua Céu Tropical nº 370 – Bairro do Jabaquara – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 089.182.0016-1), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 1.737.000,00 (agosto/2016) 

407
**V. ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 52 (cinquenta 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 2016.


Rodrigo Salton LeitesEngenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SPPós-graduado em
Avaliações e Perícias de EngenhariaMembro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.