RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

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

PROCESSO: 1000456-57.2018.8.26.0565

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** promovida por **WANDERSON KALIL** em face de **MARCOS DOS SANTOS**, 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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
MEMBRO TITULAR
IBAPE/SP Nº 1.166

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua José Tosi Filho nº 214 – Vila Marininha – São Bernardo do Campo – SP (Matrícula nº 10.877 do 2º CRI de São Bernardo do Campo - fls. 120/124 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 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua José Tosi Filho nº 214 – Vila Marininha – São Bernardo do Campo – SP.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

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

O imóvel avaliando situa-se na Vila Marininha, 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 infraestrutura 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.

II.3. TERRENO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

Conforme descrito na Matrícula nº 10.877 do 2º CRI de São Bernardo do Campo (fls. 120/124 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -10.877- ficha -1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 18 de julho de 19 79

IMÓVEL :- Casa sob nº 214, do tipo I, e - seu respectivo terreno designado como sendo o lote 4-A, da quadra E, localizado à rua José Tosi Filho, antiga rua Dois, no Condominio Vila Marinilha, "Bairro de Nossa Senhora de Assunção", medindo: 8,50 - metros de frente para a referida rua, por 16,85 metros da - frente aos fundos, de ambos os lados, e 8,50 metros na linha dos fundos, encerrando a área de 143,225 metros quadrados; confrontando pelo lado direito com a casa nº 204, pelo lado esquerdo com a casa nº 222, e pelos fundos com o lote-11-B. Inscr.Munic. 016.071.023.000.-

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial térrea e garagem coberta situada na porção frontal.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria, laje revestida e cobertura de telhas cerâmicas assentadas sobre estrutura de madeira.

Na data e hora marcados para o início das diligências, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

De acordo com levantamento expedito realizado no local, o imóvel possui área construída de 135,00 m^2.

O imóvel aparenta ter sido construído há 30 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

1 – Vista da Rua José Tosi Filho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

2 – Vista da Rua José Tosi Filho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

3 – Vista do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

4 – Vista do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

• **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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

• **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 obsoletismo 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

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:

- Logus Imóveis - Tel. 2786-7018
- Souza Silva Imóveis – Tel. 4351-4292
- Tuepa Imóveis – Tel. 4123-2690

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R$ 1.200,00 / m² e R$ 1.800,00 / m².

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

q = R$ 1.500,00 / m² (março/2.022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

Vt = S x q, onde :

S = área de terreno = 143,22 m²
q = valor unitário de terreno = R$ 1.500,00/m²

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

Vt = 143,22 m² x R$ 1.500,00/m²

Vt = R$ 214.830,00 ou, em números redondos:

Vt = R$ 215.000,00 (março/2.022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

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" do IBAPE/SP, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

Vb = Ac x f x R8-N x FOC, onde:

Vb = Valor das benfeitorias
Ac = área construída do imóvel
f = fator padrão - Edificações Valores de Venda
R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP
FOC = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

(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$):
A	135,00	30	casa média	1,903	1,00	nec de reparos simples	0,655	1.763,06	296.675,00
								TOTAL:	296.675,00

Ou, em números redondos:

Vb = R$ 297.000,00 (março/2.022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

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$	215.000,00
Benfeitorias	R$	297.000,00
VI	**R$**	**512.000,00**

VI = R$ 512.000,00 (março/2.022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para março de 2.022, do imóvel situado na Rua José Tosi Filho nº 214 – Vila Marininha – São Bernardo do Campo – SP (Matrícula nº 10.877 do 2º CRI de São Bernardo do Campo - fls. 120/124 dos autos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R$ 512.000,00 (março/2.022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.

VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 07 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 16:13 , sob o número WSCS22700212134
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000456-57.2018.8.26.0565 e código LzNqQFgj.