



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

PROCESSO: 1000076-39.2015.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **BANCO BRADESCO S.A.** em face de **M M RAFAINI ARTEFATOS MADEIRAS ME**, 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 Rua André Ritucci nº 365 – Bairro Santa Terezinha – São Bernardo do Campo – SP (Matrícula nº 46.976 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo), penhorado conforme Termo de fls. 206 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 junho de 2.024.



II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 24 de junho p.p. às 09:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua André Ritucci nº 365 – Bairro Santa Terezinha – São Bernardo do Campo – SP.

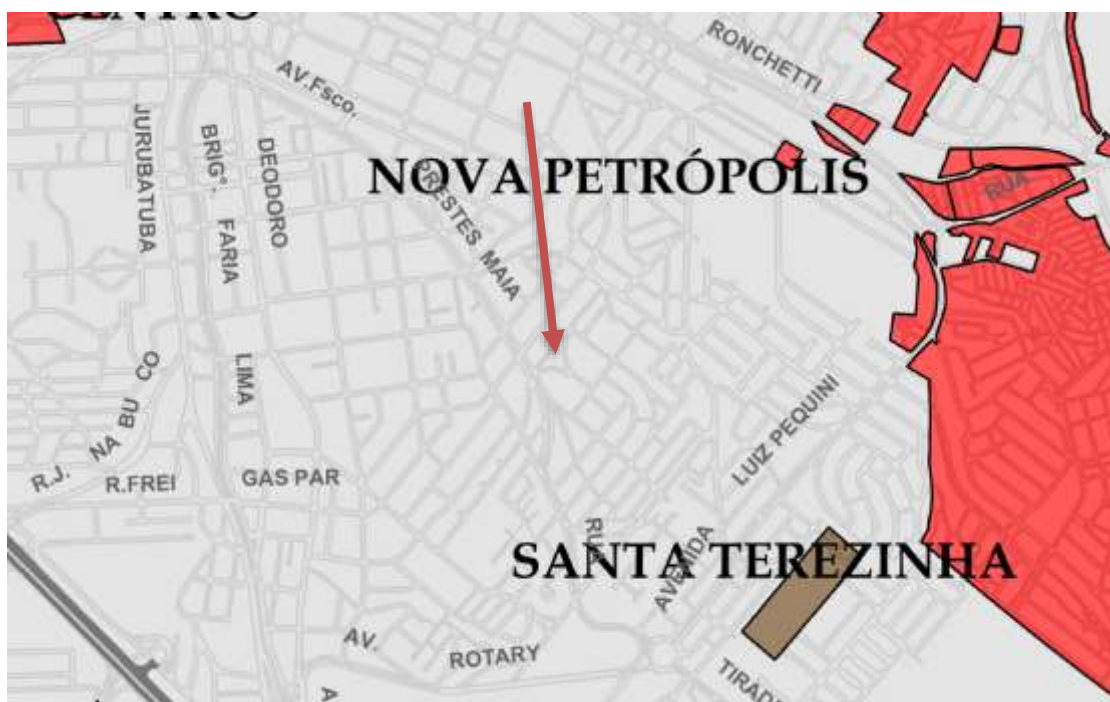
Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





O imóvel avaliando situa-se na Quadra 15 do Setor Fiscal 3, como mostra o Mapa da Cidade abaixo.

Este local é classificado como “ZUD-1” – Zona de Uso Diversificado - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



-  ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
-  ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2
-  ZER 1 - Zona Empresarial Restritiva 1
-  ZER 2 - Zona Empresarial Restritiva 2
-  ZRR - Zona Residencial Restritiva
-  ZUD 1 - Zona de Uso Diversificado 1
-  ZUD 2 - Zona de Uso Diversificado 2
-  ZMS - Zona de Manejo Sustentável
-  ZRO - Zona de Restrição à Ocupação



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

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Santa Terezinha, 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 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.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e testada no nível do logradouro para o qual entesta.



Conforme descrito na Matrícula nº 49.976 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 254 / 260 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

matrícula 46976

ficha -1-

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

S. B. C. 21 de Dezembro de 1984.

IMÓVEL: - Casa e terreno, sitos à RUA ANDRÉ RITUCCI, antiga Rua Projetada, sob o Nº 365, da Vila Santa Terezinha, cujo terreno é designado como sendo lote 14 da quadra 4, e mede 10,00m de frente para a referida Rua Andre Ritucci, antiga Rua Projetada; do lado direito, - de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o prédio nº 369, medindo 26,35m; do lado esquerdo, confronta com o prédio nº 359, medindo 34,50m; e nos fundos, confrontando com uma passagem - Particular, onde mede 13,35m, encerrando uma área de 328,73m². Cadastro Municipal nº 003.015.027.000.-

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial térrea. Possui um hall de entrada, quintal e abrigo para autos.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida externa e internamente e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.

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. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

4



Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	003.015.027.000	
CONTRIBUINTE:	IVAN DONIZETE PARENTE	
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA ANDRE RITUCCI	NÚMERO: 365
COMPLEMENTO:	* 72	
LOTE:	14	
QUADRA:	4	
ARRUAMENTO:	VILA SANTA TEREZINHA	
ÁREA DE TERRENO:	354,00 m²	
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m²	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	214,16 m²	
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 307.296,17	R\$ 135.995,12	R\$ 443.291,29

O imóvel já sofreu reformas em épocas distintas, aparentando idade média de 40 anos. Quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Simples" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

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



1 – Vista da Rua André Ritucci	2 - Vista da Rua André Ritucci
	

3 – Vista geral do imóvel	4 – Vista geral do imóvel
	

2

5 – Fachada do imóvel	6 – Hall de entrada
	

7 – Jardim	8 – Abrigo para autos
	



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram 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 posição em relação à malha viária, acesso, pavimentação, melhoramentos públicos, padrão, características da ocupação, etc...
- 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 no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.



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 na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

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

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua André Ritucci, 365		Área Construída (m²): 214,16	Dorm. 3	Área Terreno(m²): 328,73
Setor: 3	Quadra: 15	Índice Local.: 100,00	Tipo: Casa	Padrão: Média
Fator Padrão: 2,154	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,561

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua André Ritucci, 206		Valor : R\$ 480.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Guaíra Imóveis - Sr. Dias - tel. (11) 4348-1900		Área Construída (m²): 128	Dorm. 3	
Setor: 3	Quadra:	Índice Local.: 100,00	Tipo: Casa	Padrão: Simples
Fator Padrão: 1,743	Idade: 35 anos	Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,610

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua André Ritucci, 213		Valor : R\$ 600.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Especialista Imóveis - tel. (11) 4335-5083		Área Construída (m²): 174	Dorm. 3	
Setor: 3	Quadra:	Índice Local.: 100,00	Tipo: Casa	Padrão: Simples
Fator Padrão: 1,497	Idade: 35 anos	Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,610

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua André Ritucci, 329		Valor : R\$ 480.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Cesaria Imóveis - tel. (11) 4122-7777		Área Construída (m²): 155	Dorm. 3	
Setor: 3	Quadra:	Índice Local.: 100,00	Tipo: Casa	Padrão: Simples
Fator Padrão: 1,497	Idade: 45 anos	Conservação: F Nec. Rep. Simples a import.		FOC: 0,452

4



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\$/m²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1).xF	K = F+J
1	480.000,00	128	3.750,00	0,900	3.375,00	Simple	1,743	1,236	397,91	3.772,91
2	600.000,00	174	3.448,28	0,900	3.103,45	Simple	1,497	1,439	681,02	3.784,47
3	480.000,00	155	3.096,77	0,900	2.787,10	Simple	1,497	1,439	611,60	3.398,69

Fator Foc							Fator Transposição			
Elem. Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-4).F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-4).F	U = F+T
1	35	E	0,610	0,920	-135,55	3.239,45	100,00	1,000	0,00	3.375,00
2	35	E	0,610	0,920	-124,65	2.978,80	100,00	1,000	0,00	3.103,45
3	45	F	0,452	1,241	336,05	3.123,15	100,00	1,000	0,00	2.787,10

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	3.375,00	3.375,00	3.772,91	3.239,45	3.772,91	3.239,45	3.637,36	3.637,36
2	3.103,45	3.103,45	3.784,47	2.978,80	3.784,47	2.978,80	3.659,82	3.659,82
3	2.787,10	2.787,10	3.398,69	3.123,15	3.398,69	3.123,15	3.734,75	3.734,75

Média (R\$/m2)	3.088,52	3.088,52	3.652,02	3.113,80	3.652,02	3.113,80	3.677,31	3.677,31
Desvio Pad.	294,24	294,24	219,47	130,57	219,47	130,57	51,00	51,00
Coef.Variação.	9,53	9,53	6,01	4,19	6,01	4,19	1,39	1,39
Inter.Conf(80%)	340,80	340,80	254,19	151,24	254,19	151,24	59,07	59,07
Interv. Inf.	2.747,72	2.747,72	3.397,83	2.962,56	3.397,83	2.962,56	3.618,24	3.618,24
Interv. Sup.	3.429,31	3.429,31	3.906,22	3.265,04	3.906,22	3.265,04	3.736,37	3.736,37
Amplitude	19,88	19,88	13,01	9,26	13,01	9,26	3,16	3,16
Interv. (+30%)	4.015,07	4.015,07	4.747,63	4.047,94	4.747,63	4.047,94	4.780,50	4.780,50
Interv. (-30%)	2.161,96	2.161,96	2.556,42	2.179,66	2.556,42	2.179,66	2.574,12	2.574,12

(assinatura)



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: **Foc, Padrão e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 3.677,31 / \text{m}^2 \text{ (junho/2.024)}$$

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

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

VI = Valor do imóvel

S = área construída do imóvel = 214,16 m²

q = valor unitário = R\$ 3.677,31 /m²

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 214,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.677,31 / \text{m}^2$$

VI = R\$ 787.532,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 788.000,00 \text{ (junho/2.024)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor de mercado, para junho de 2.024, do imóvel residencial situado na Rua André Ritucci nº 365 – Bairro Santa Terezinha – São Bernardo do Campo – SP (Matrícula nº 46.976 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 788.000,00 (junho/2.024)



V. 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, 17 de junho de 2.024.


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