



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA

PROCESSO: 1017928-79.2016.8.26.0003

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** promovida por **AMANDA SIGNORINI GARCIA** em face de **JOSE SILVIO GARCIA**, 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 aos direitos que o réu possui sobre o imóvel situado na Rua Jorge Silva Luz nº 147 (lote 22-A) – Bairro Vila Mendes – São Paulo - SP (Matrícula nº 148.697 do 6º C.R.I da Capital – fls. 643 / 648 dos autos), penhorado conforme Certidão de fls. 564 / 568 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 dos direitos sobre o imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2.024.



II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 16 de janeiro p.p. às 09:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao imóvel situado na Rua Jorge Silva Luz nº 147 (lote 22-A) – Bairro Vila Mendes – 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.





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

O imóvel em tela situa-se na Vila Mendes, 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 inferior e 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 pelas classes baixa e 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 40,00 m.



II.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 251 do Setor Fiscal 155, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

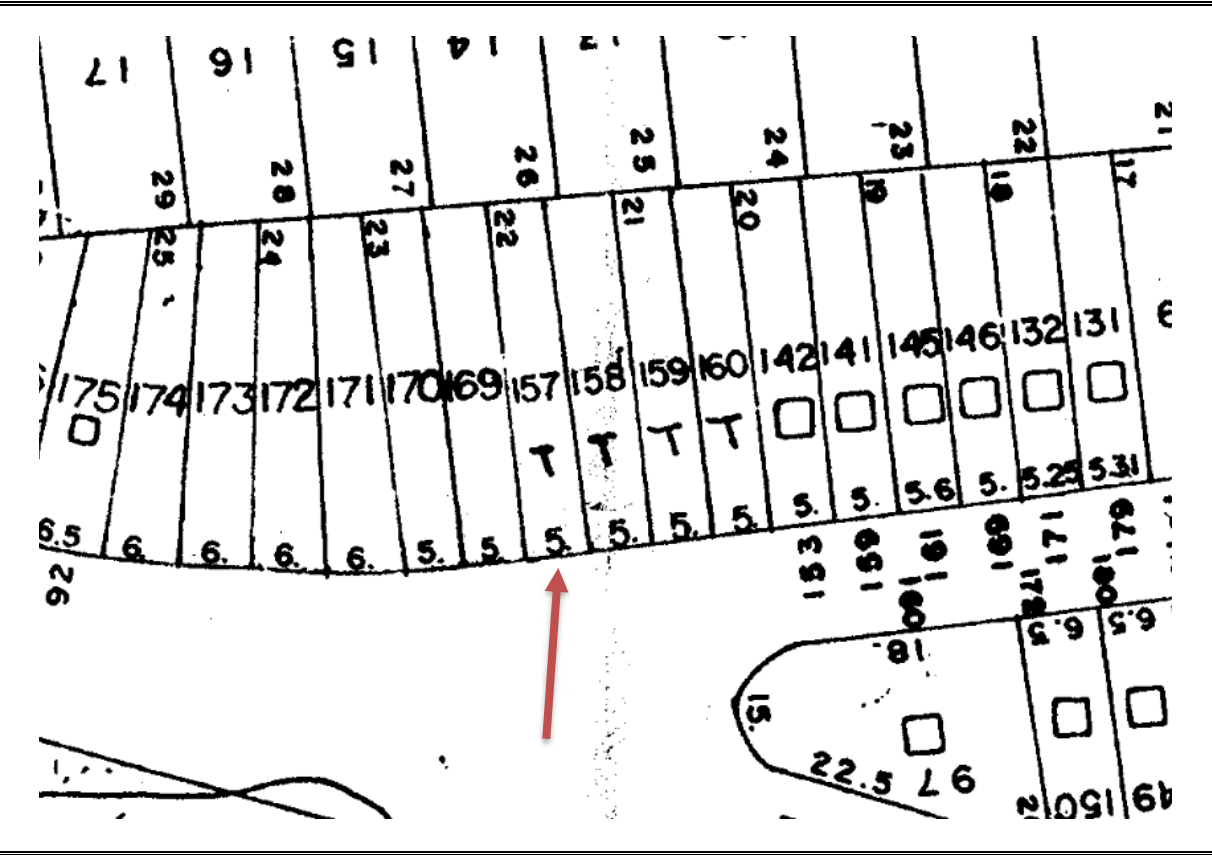
Possui Índice Fiscal correspondente a 472,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



[Assinatura]



A localização do imóvel foi feita com base na Planta da Quadra Fiscal, reproduzida a seguir:



[Handwritten signature]



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 ZM – Zona Mista.

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:

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
155.251.0157-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e apresenta topografia praticamente plana.

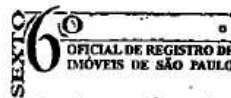
Conforme descrito na Matrícula nº 148.697 do 6º C.R.I. da Capital (fls. 643 / 648 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
148.697

ficha
01

pro São Paulo, 11 de maio de 2.001.



IMÓVEL: Um terreno (lote 22-A do projeto), situado à Rua Jorge Silva Luz, constituído de parte do lote 22 da quadra 8, do Jardim Consprel, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, medindo 5,00m de frente para a referida Rua, tendo do lado direito a medida de 25,875m, divisando com o remanescente do lote 22, designado lote 22-B do projeto, do lado esquerdo mede 26,00m, divisando com o lote 23, e nos fundos mede 5,03m, confrontando com propriedade de Antonia Pascarelli Marino, encerrando a área de 129,30m².

II.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se erigidas três edificações residenciais (uma edificação principal e duas edificações secundárias).

A edificação principal é composta por três pavimentos: térreo e 2 superiores. No pavimento térreo encontram-se: abrigo coberto para autos, lavabo e depósito. No primeiro pavimento situam-se: circulação externa, sala de estar, lavabo, escritório, copa, cozinha, banheiro e depósito. No segundo pavimento localizam-se: circulação, 3 dormitórios (sendo um suíte com closet e hidromassagem), banheiro, terraço coberto e área de serviço.



Na porção de fundos do terreno encontram-se duas edificações, cada uma é composta por sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço. Não foi possível o acesso em uma delas e a outra não possui todos os acabamentos.

Conforme levantamento expedito realizado no local, o imóvel encerra a área construída de aproximadamente 360 m².

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- ÁREAS SECAS

- pisos: laminado / cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso / sanca / gesso;
- paredes: látex sobre massa / textura;
- caixilhos: madeira.

- ÁREAS MOLHADAS

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: madeira / alumínio.

O imóvel já sofreu reformas em épocas distintas, aparentando idade média de 15 anos. Quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Simples" do estudo do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.



Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

1 – Vista da Rua Jorge Silva Luz.



[Handwritten signature]



2 – Vista da Rua Jorge Silva Luz.



[Handwritten signature]



3 – Vista geral do imóvel.



[Handwritten signature]

4 – Pav. Térreo – Abrigo coberto para autos.



5 – Pav. Térreo – Lavabo.



6 – Pav. Térreo – Acesso ao depósito.





7 – Pav. Térreo – Depósito.



[Handwritten signature]



8 – Pav. Térreo – Acesso a edificação 2.



[Handwritten signature]

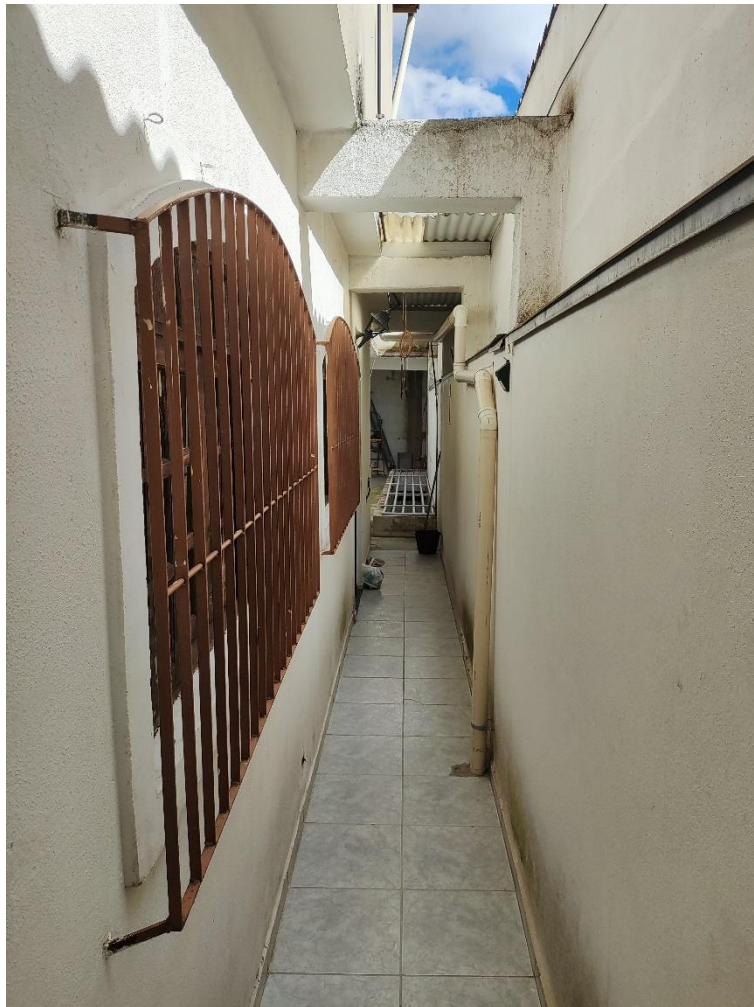


9 – Acesso ao 1º pavimento.



[Handwritten signature]

10 – 1º Pavimento – Circulação externa.





11 – 1º Pavimento – Edificação principal - Sala.



[Handwritten signature]



12 – 1º Pavimento – Edificação principal - Lavabo.



[Handwritten signature]



13 – 1º Pavimento – Edificação principal - Escritório.



[Handwritten signature]



14 – 1º Pavimento – Edificação principal - Copa.



[Handwritten signature]

15 – 1º Pavimento – Edificação principal - Cozinha.



16 – 1º Pavimento – Edificação principal - Banheiro.

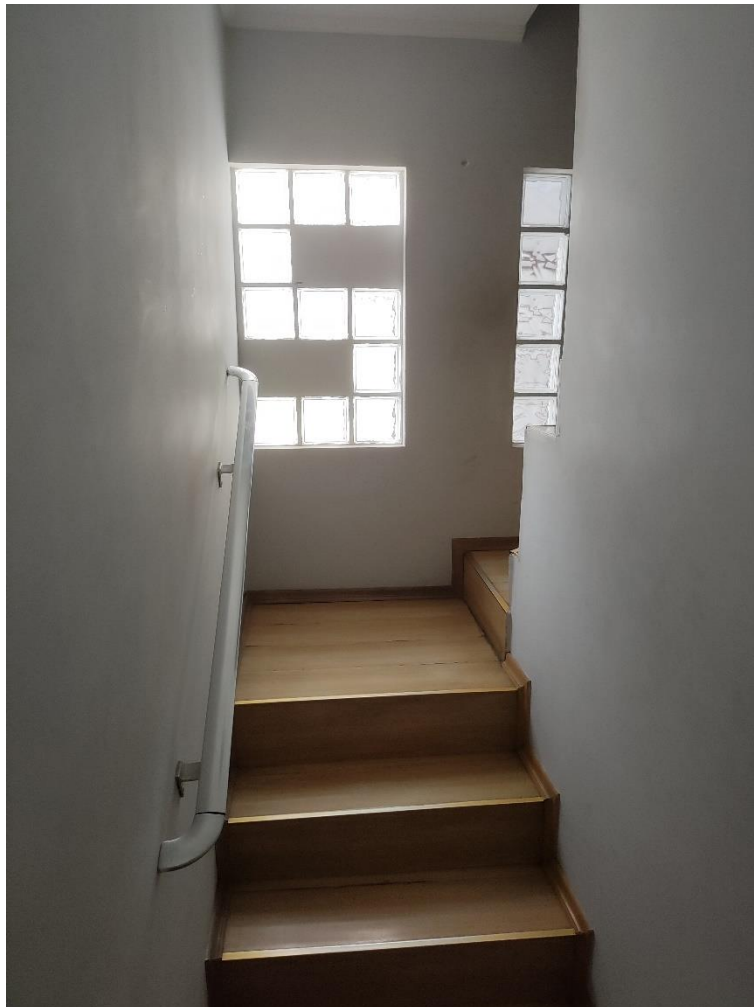


17 – 1º Pavimento – Edificação principal - Depósito.





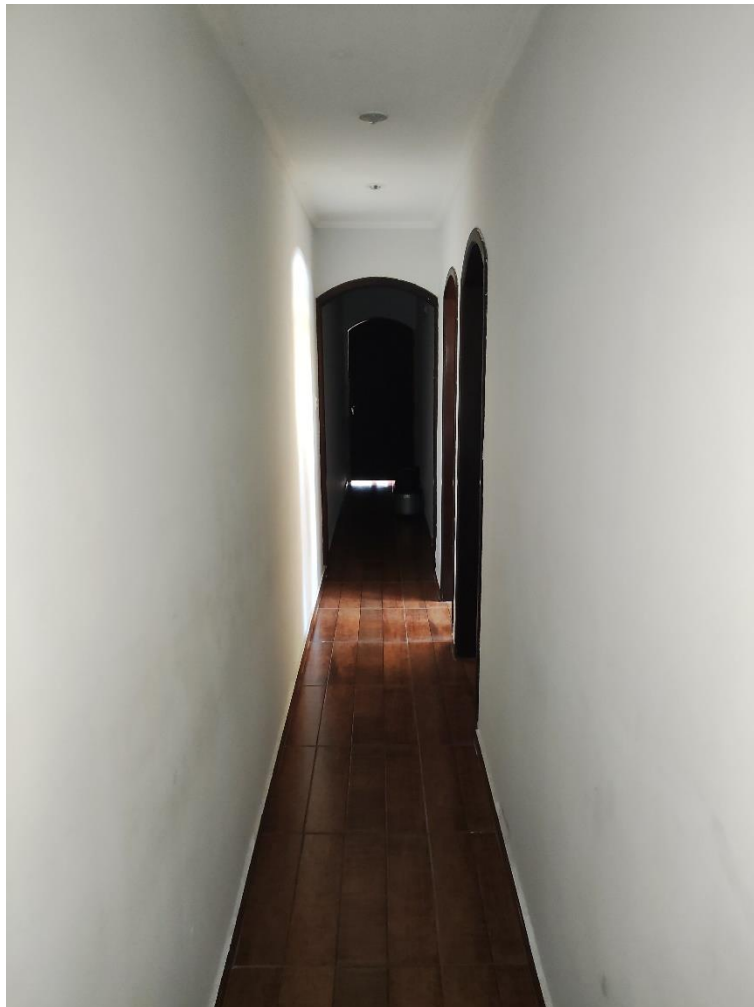
18 – Acesso ao 2º pavimento.



[Handwritten signature]



19 – 2º Pavimento – Edificação principal - Circulação.



[Handwritten signature]

20 – 2º Pavimento – Edificação principal – Suíte - Dormitório.



21 – 2º Pavimento – Edificação principal – Suíte - Banheiro.



[Handwritten signature]



22 – 2º Pavimento – Edificação principal – Suíte - Closet.



[Handwritten signature]



23 – 2º Pavimento – Edificação principal – Dormitório 1.



[Handwritten signature]



24 – 2º Pavimento – Edificação principal – Dormitório 2.

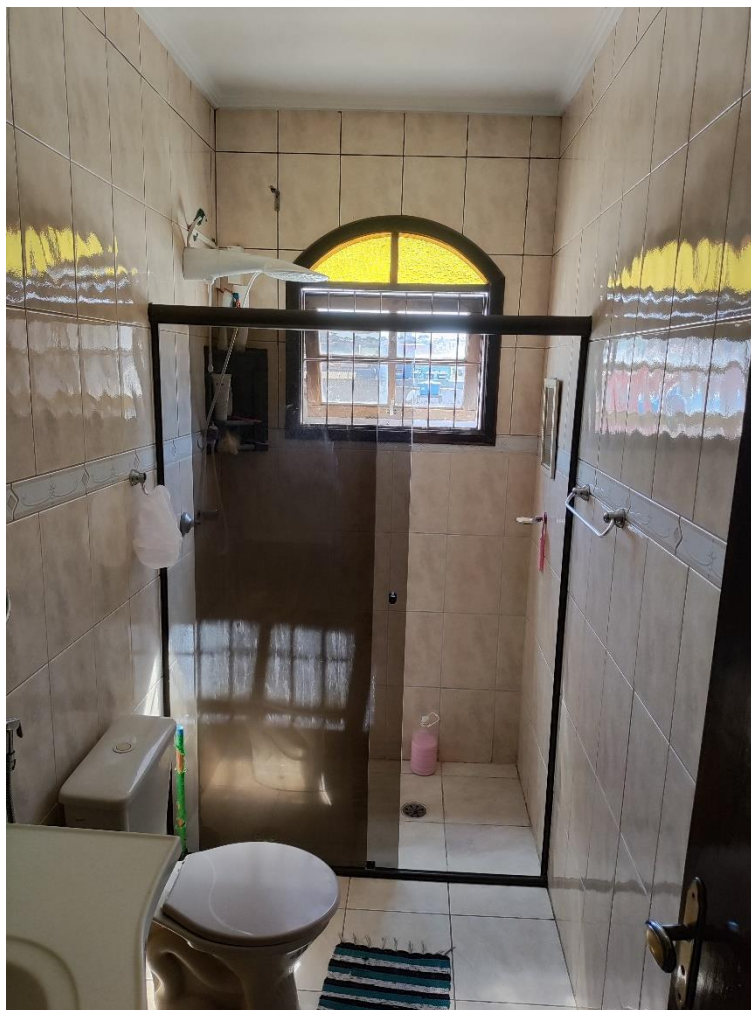


[Handwritten signature]

25 – 2º Pavimento – Edificação principal – Dormitório 2 - Terraço.



26 – 2º Pavimento – Edificação principal – Banheiro.



2

27 – 2º Pavimento – Edificação principal – Terraço.



27

28 – 2º Pavimento – Edificação principal – Área de serviço.



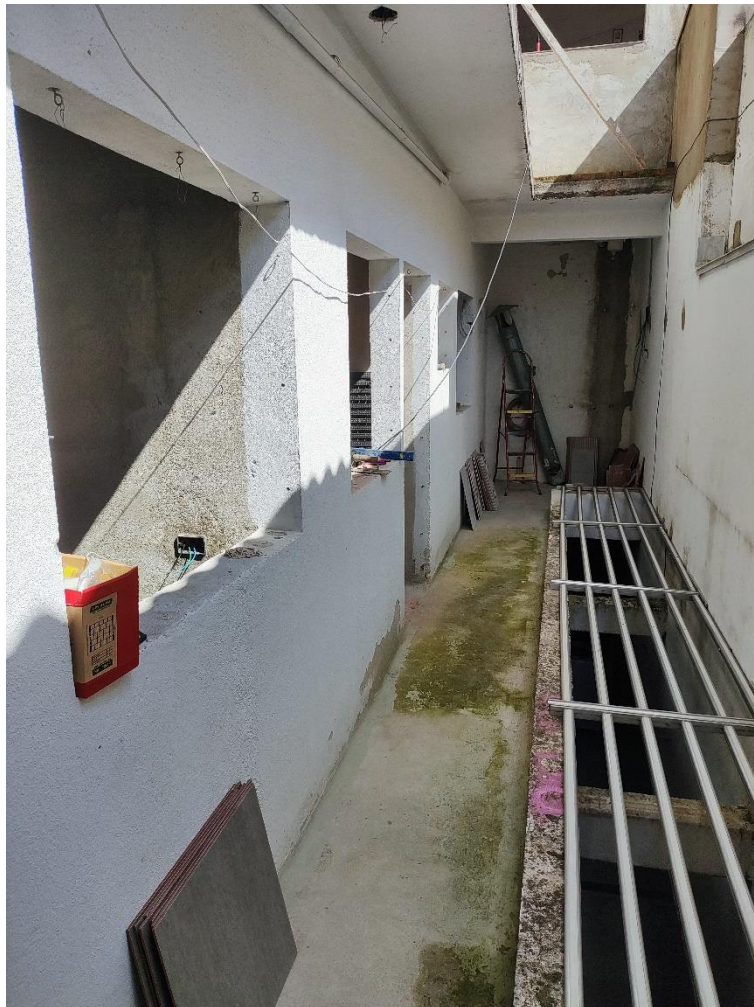


29 – Porção de fundos – Pav. Térreo – Vista geral da Edificação 2.



[Handwritten signature]

30 – Porção de fundos – 1º Pavimento – Vista geral da Edificação 3.

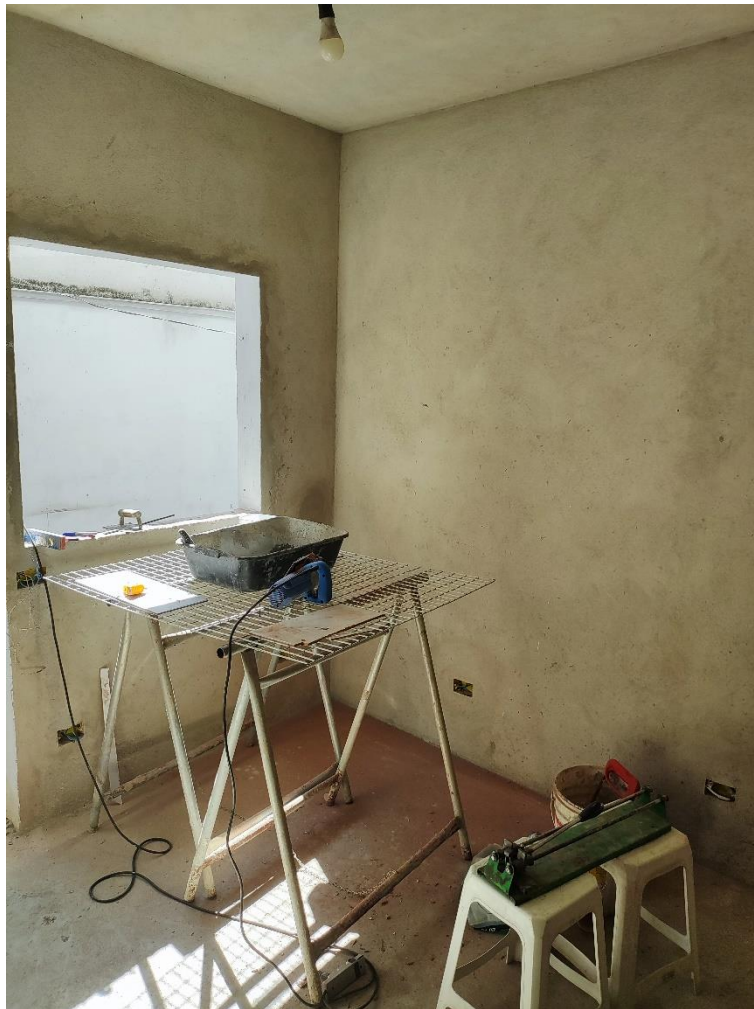


31 – Porção de fundos – 1º Pavimento – Edificação 3 - Sala.



2

32 – Porção de fundos – 1º Pavimento – Edificação 3 - Cozinha.





33 – Porção de fundos – 1º Pavimento – Edificação 3 - Banheiro.



[Handwritten signature]

34 – Porção de fundos – 1º Pavimento – Edificação 3 - Dormitório.



20



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O 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.

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:

- Imobiliária Santos e Sales - Tel. (11) 2012-6345
- Vilela Imóveis - Tel. (11) 2211-1313
- Castan Imóveis - Tel. (11) 2694-0655

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 1.200,00 / m² e R\$ 1.600,00 / m².

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

$$q = \text{R\$ } 1.400,00 / \text{m}^2 \text{ (fevereiro/2.024)}$$



O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 129,30 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 129,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 181.020,00, \text{ ou em números redondos:}$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 181.000,00 \text{ (fevereiro/2.024)}}$$



III.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios constantes da Norma para Avaliação 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 Valores de Venda

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:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)									
								Data: jan/2.024	
								R-8N: 1.957,89	
(admitido válido para a presente data)									
Benfeitoria:	Área (m ²):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado de Conservação:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
Edificação	360,00	15	casa simples	1,251	1,00	nec reparos importantes	0,530	1.957,89	467.330,33
TOTAL:									467.330,33

Ou, em números redondos:

$$Vb = R\$ 467.000,00 \text{ (fevereiro/2.024)}$$

(assinatura)



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\$	181.000,00
Benfeitorias	R\$	467.000,00
VI	R\$	648.000,00

VI = R\$ 648.000,00 (fevereiro/2.024)



III.5. ESTIMATIVA DOS VALORES DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

Deduzindo-se do Valor do Imóvel os custos para registro e regularização da propriedade em nome dos Réus (estimados em 5% do valor total), tem-se o seguinte Valor dos Direitos dos Réus sobre o imóvel:

$$VDI = VI \times (1-0,05);$$

onde:

VDI = valor dos direitos dos Réus sobre o imóvel;

VI₁ = valor do imóvel = R\$ 648.000,00

Substituindo-se o valor, tem-se:

$$VDI = R\$ 648.000,00 \times (1-0,05);$$

VDI = R\$ 615.600,00,00, ou em números redondos:

$$\mathbf{VDI = R\$ 616.000,00 \text{ (fevereiro/2.024)}}$$



IV. RESPOSTAS AOS QUESITOS

IV.1. DO RÉU (fls. 683)

1 – Existem benfeitorias no imóvel?

Resposta: Sim. A descrição das benfeitorias encontra-se no corpo do presente Laudo.

2 – Em caso positivo, é possível determinar quem as construiu?

Resposta : Conforme informado pelo Réu, a edificação principal foi construída por ele na época da união com a genitora da Autora (Srta. Amanda) e as demais edificações, foram construídas após o término da citada união.

3 – É possível determinar, ainda que aproximadamente a idade das mesmas?

Resposta: As benfeitorias foram edificadas em etapas, aparentando idade média de 15 anos.

4 – Qual o valor dessas benfeitorias?

Resposta: As benfeitorias foram avaliadas em R\$ 467.000,00 (fevereiro/2.024).



5 – O imóvel se localiza em bairro com loteamento regularizado, ou em área de invasão?

Resposta : Nas proximidades do imóvel avaliando existem áreas ocupadas irregularmente..

6 – Quando chove, ocorrem enchentes no local?

Resposta : Sim, conforme informado em vistoria por ocasião de grandes chuvas a rua alaga em função da proximidade com o Rio.

7 – Ocorre no local um show de rap?

Resposta: Conforme informado em vistoria, ainda ocorrem shows, mas atualmente com menor frequência.

8 – Em caso positivo, com que frequência e horário?

Resposta: Geralmente acontecem nos finais de semana, com início no entardecer e término pela manhã.



V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro de 2.024, **dos direitos** que o Réu possui sobre o imóvel situado na Rua Jorge Silva Luz nº 147 (lote 22-A) – Bairro Vila Mendes – São Paulo - SP (Matrícula nº 148.697 do 6º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VDI = R\$ 616.000,00 (fevereiro/2.024)

OBS: Tal valor refere-se aos direitos que os executados possuem sobre o imóvel considerando-se que o mesmo esteja quitado. Caso o imóvel não esteja quitado, o saldo junto ao credor deverá ser apurado e descontado do valor supra.



VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 56 (cinquenta e seis) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 15 de fevereiro 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: 3489-4124/4076, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017928-79.2016.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Execução de Alimentos - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Amanda Signorini Garcia**
 Executado: **Jose Silvio Garcia**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Menezes Bodini****VISTOS.**

Manifeste-se a credora no tocante à intimação de terceiros acerca da penhora (artigo 799 do CPC), com a indicação dos respectivos endereços, conforme determinação de fls. 543/544.

Sem prejuízo, oficie-se à Municipalidade de São Paulo, a fim de indicar eventual débito fiscal incidente sobre o imóvel descrito na matrícula nº148.697, do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cujos direitos do executado foram penhorados nos autos.

No mais, diante da concordância manifestada pela credora a fls. 773 e à mingua de impugnação do devedor (fls. 776), homologo o laudo pericial de fls. 711/766, ressaltando que a penhora recaiu sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 13 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**