

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua Pedro Rendon, nº 140 – Campo Grande – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 120.098.0009-4), penhorado conforme Termo de fls. 90 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 setembro de 2020.

II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Pedro Rendon, nº 140 – Campo Grande – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 098 do Setor Fiscal 120 - como mostra o Mapa abaixo – possuindo Índice Fiscal correspondente a 744,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM – Zona Mista" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/2016).



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

O imóvel em tela está situado no Campo Grande, 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 tem ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, serviço postal, 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 sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Como consta na Matrícula nº 34.158 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, apresenta as seguintes descrição e confrontações :



"... terreno constante do lote 3 da quadra 27 do Jardim Consórcio, no 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 3m em reta de frente para a Rua Gaspar Colaço Vilela, antiga Rua 11, mais 5m em curva na confluência com a Rua Pedro Rendon, antiga Rua 14, e mais 30,60m em reta de frente para a referida Rua Pedro Rendon; de um lado confinando com os lotes 1, 2 e 13, mede 27,50m, com a área de 374m² ..."

De acordo com os Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo I do presente Laudo), o terreno encerra a área de 374 m².

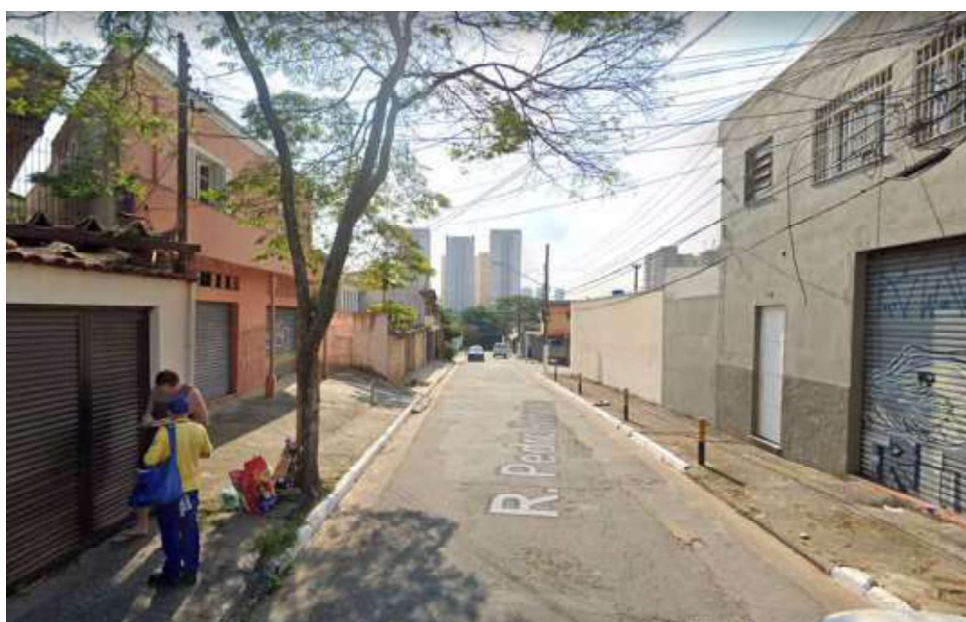
II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito não existem benfeitorias que agregam valor ao terreno.

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



1 – Vista da Rua Pedro Rendon



[Handwritten signature]

2 – Vista da Rua Pedro Rendon



[Handwritten signature]

3 – Frente do imóvel



[Handwritten signature]

4 – Frente do imóvel



[Handwritten signature]

5 – Frente do imóvel



[Handwritten signature]

6 – Vista interna 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.



• **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

III.2.1. VALOR UNITÁRIO

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) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- 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 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 proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Domingos Furtado Valadares, 55			Fonte: Angela Maria Chiqueto - 9 3804 -3295		
Setor: 120	Quadra: 95	IF: 673,00	Preço R\$: 550.000,00	Data Pesquisa: ago/2020	IPC Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 130,00	Área Construída: 168,00	Classificação: casa média	Padrão: 1,903	Idade: 35
Estado: E	FOC: 0,610	Valor Constr. 286.317,79	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 208.682,21	V.Ter. Atualizado: 208.682,21
Frente Proj.: 5,00	Frente Limitada: 5,00	Prof.Equiv. : 26,00	Prof.Equiv. Limit: 26,00	Múltipl. Frentes: não	Coef. Consist. Ter: 1,000
Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,189	Fator Prof. (f2): 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000	Fator.Consis.(f4) 1,000
Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,105	VALOR UNITÁRIO: R\$ 2.078,32			Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Pedro Rendon, 167			Fonte: Scheid Imóveis - 5523-0177		
Setor: 120	Quadra: 97	IF: 679,00	Preço R\$: 890.000,00	Data Pesquisa: ago/2020	IPC Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 194,00	Área Construída: 186,00	Classificação: casa média	Padrão: 2,355	Idade: 25
Estado: D	FOC: 0,757	Valor Constr. 486.821,96	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 314.178,04	V.Ter. Atualizado: 314.178,04
Frente Proj.: 8,00	Frente Limitada: 8,00	Prof.Equiv. : 24,25	Prof.Equiv. Limit: 24,25	Múltipl. Frentes: não	Coef. Consist. Ter: 1,000
Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,057	Fator Prof. (f2): 1,015	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000	Fator.Consis.(f4) 1,000
Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,096	VALOR UNITÁRIO : R\$ 1.892,27			Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Pedro Rendon, 137			Fonte: Baluarte Imóveis - 5524-6868		
Setor: 120	Quadra: 97	IF: 679,00	Preço R\$: 750.000,00	Data Pesquisa: ago/2020	IPC Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 190,00	Área Construída: 220,00	Classificação: casa média	Padrão: 1,903	Idade: 40
Estado: E	FOC: 0,561	Valor Constr. 344.821,84	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 330.178,16	V.Ter. Atualizado: 330.178,16
Frente Proj.: 6,50	Frente Limitada: 6,50	Prof.Equiv. : 29,23	Prof.Equiv. Limit: 29,23	Múltipl. Frentes: não	Coef. Consist. Ter: 1,000
Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,114	Fator Prof. (f2): 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000	Fator.Consis.(f4) 1,000
Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,096	VALOR UNITÁRIO : R\$ 2.101,74			Situação: Utilizado

Média Saneada					
Elemento Comp. 1	Elemento Comp. 2	Elemento Comp. 3	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
R\$ 2.078,32	R\$ 1.892,27	R\$ 2.101,74	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Média Aritmética:	Limite Sup. (+30%)	Limite Inf. (-30%)	Total elem. Utiliz.	Total elem. Discrep.	Média Saneada:
R\$ 2.024,11	R\$ 2.631,34	R\$ 1.416,88	3	0	R\$ 2.024,11

IMÓVEL AVALIANDO					
Endereço:			Região:	Data Avaliação:	IPC Data Aval.
Rua Pedro Rendon, 140			1	ago/2020	1,000
Frente Ref.:	Prof. Mínima Ref:	Prof. Máxima Ref:	Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Mult.Frent (Ce):
10,00	25,00	40,00	0,25	0,50	1,00
Setor:	Quadra:	IF:	Área Terreno:	Frente Proj.:	Frente Limitada:
120	98	744,00	374,00	30,80	20,00
Prof.Equiv.:	Prof.Equiv. Limit:	Multiplas. Frentes:	Ind. Consist. Ter:	Topografia:	Coef. Topografia:
12,14	12,50	não	1,00	plana	1,000
Fator Frente. (f1):	Fator Prof. (f2)	Fator.Mult.Fr.(f3)	Fator.Consis.(f4)	Fator.Topogr.(f5)	Média Saneada:
1,189	0,707	1,000	1,000	1,000	R\$ 2.024,11
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:			VALOR DO TERRENO :		
R\$ 1.814,24			R\$ 678.524,75		

Ou, em números comerciais:

Vt = R\$ 680.000,00 (setembro/2020)

III.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

Como visto anteriormente, sobre o terreno não existem benfeitorias que agregam valor ao terreno.

III.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será igual ao valor do terreno, ou seja:

$$VI = Vt = \text{R\$ } 680.000,00 \text{ (setembro/2020)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para setembro/2020, do imóvel situado na Rua Pedro Rendon, nº 140 – Campo Grande – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 120.098.0009-4), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 680.000,00 (setembro/2020)

V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 21 (vinte e uma) 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 – Aviso de Vistoria

São Paulo, 15 de setembro de 2020.


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 2020

Cadastro do Imóvel: 120.098.0009-4

Local do Imóvel:
R PEDRO RENDON, 140
8A RUA GASPAR C. VILELA CEP 04436-080
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALEIXO LEME DOS REIS, 75
JARDIM CONSORCIO SAO PAULO CEP 04436-100

Contribuinte(s):
CPF 991.119.268-72 ORIVALDO ALVARES PERICO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	374	Testada (m):	30,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	374		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	950,00
- da construção:	1.341,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	330.259,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	136.782,00
Base de cálculo do IPTU:	467.041,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/10/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/08/2020
Número do Documento: 2.2020.002256061-0
Solicitante: RODRIGO SALTON LEITES (CPF 261.638.248-22)

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

PROCESSO: 0014721-21.2018.8.26.0003

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **RUTH SENEN RIBEIRO PERICO** em face de **ORIVALDO ALVARES PERICO**, tendo entregue seu Laudo vem, mui respeitosamente, requerer que a **SECRETARIA DA JUSTIÇA E CIDADANIA** seja oficiada para depósito dos honorários periciais, que foram reservados conforme ofício de fls. 136 dos autos.

São Paulo, 15 de setembro de 2020.


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