



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

PROCESSO: 1005704-96.2021.8.26.0565

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **LUIZ FERNANDO VOLTARELI** em face de **NEW ELLO TECNOLOGIA LTDA.**, 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 Fausto Lourenço Gomes nº 601 – Balneário Mogiano – Bertioga – SP (matrícula nº 11.186 do 1º C.R.I. da Comarca de Santos), penhorado conforme Certidão de fls. 434 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 2023.



II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 23 de maio p.p. às 14:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O Município de Bertioga dista aproximadamente 100 km da Capital, localizando-se na Região Metropolitana da Baixada Santista. A Região Metropolitana da Baixada Santista, é formada pelos municípios de Praia Grande, Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Santos e São Vicente. As principais vias de acesso ao Município de Bertioga são: Sistema Anchieta-Imigrantes (SP-150 e SP-160), Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (SP-55) ou a rodovia Mogi-Bertioga (SP-098)

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Fausto Lourenço Gomes nº 601 – Balneário Mogiano – Bertioga – SP, distando aproximadamente 650 m da praia.

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



[Handwritten signature]



A localização do imóvel avaliando foi feita com base na planta fornecida pela Municipalidade e reproduzida a seguir:



Handwritten signature in blue ink.



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

O imóvel avaliando está situado em local dotado de diversos melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, energia elétrica e telefone. O trecho da via em que se situa o imóvel não possui pavimentação.

A região tem ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local.

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. MAPA FISCAL E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Bertioga sob o nº 92.023.035.000.

O imóvel avaliando está implantado em "ZR1 – Zona Residencial" segundo a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município da Praia Grande.

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Legenda

- Área de Estudo
- PERB
- ZP - Zona de Preservação
- Corredor Comercial
- ZBD - Zona de Baixa Densidade
- ZC4 - Zona Comercial
- ZHC - Zona Histórico Cultural
- ZM1 - Zona Mista 1
- ZPT - Zona de Parque Temático
- ZR1 - Zona Residencial
- ZSA - Zona de Suporte
- ZT1 - Zona Turística
- ZUE - Zona de Uso Especial
- Área de Ocupação Indígena do Rio Sih



II.4. TERRENO

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

Conforme descrito na Matrícula nº 11.186 do 1º C.R.I. da Comarca de Santos (fls. 449 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

Matrícula: 11.186 Folia: 01

Santos, 23 de outubro de 1979

IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRENO, sob nº 35, da quadra 23, situado à rua H, no loteamento denominado "Balneário Mogiano", perímetro urbano do distrito de Bertinoga desta Comarca, medindo: 10,00 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 40,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma área total de 400,00 m², confrontando: pela frente, com a mencionada rua; de um lado, com o lote 34; de outro, com o lote 36; e nos fundos, com o lote 16. - PROPRIETÁRIOS: - DOMENICO RICCIARDI MARICONDI, que também se assina, D.R. MARICONDI, proprietário, e sua mulher IZAURA MARICONDI, brasileiros, domiciliados e residentes em São Paulo-Capital. - TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: - nºs 16.505 e 17.266. - O Escrevente Autorizado: [assinatura] O OFICIAL [assinatura] E.S.

R.1-11.186. Santos, 23 de outubro de 1979. - TRANSMITENTES: - Espólios de DO

II.5. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial e piscina situada na porção frontal do terreno.

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

[assinatura]



Por ocasião da vistoria, 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.

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

Identificação	
Exercício de Lanco	2023
Inscrição	92.023.035.000 IdFísico: 14435
Local do Imóvel	11271-130 - RUA FAUSTO LOURENCO GOMES, 601
Bairro e Loteamento	BALNEARIO MOGIANO Quadra: 23 Lote: 35
Proprietário	HYUNG PIL YOON
Endereço	RUA VERGUEIRO, 413
Bairro	PARAISO
Cidade	SAO PAULO / SP
	Cep 01504-000
Compromissário	
Endereço	
Bairro	
Cidade	
	Cep
Vlr Venal Territorial	155.692,00
Vlr Venal Predial	238.182,48
Vlr Venal Área Comum	0,00
Vlr Venal Dependência	65.861,68
Vlr Venal Imóvel	459.736,16
	Área do Terreno 400.00 m2
	Área Construída (atual) 195,14
	Área Construída (ano da certidão) 195,14
	Vlr Venal Excedente
	Vlr Venal Remascente

O imóvel aparenta ter sido construído há 10 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 "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 Fausto Lourenço Gomes.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



2 – Vista da Rua Fausto Lourenço Gomes.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.

3 – Vista 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.

[Handwritten signature]



• **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

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:

- Red Imóveis – (11) 4747-4800
- Zucaro Imóveis - (11) 2408-7888
- Vigent Office Negócios Imobiliários - (11) 4526-2268

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 400,00 / m² e R\$ 600,00 / m².

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

$$q = \text{R\$ } 500,00 / \text{m}^2 \text{ (junho/2023)}$$



O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 400,00 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 500,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 200.000,00 \text{ (junho/2023)}}$$



III.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os Custos Unitários Pini de Edificações, que se mostraram adequados para a presente situação. Para efeito de depreciação será utilizado o método de Ross/Heidecke, tal como preconizado pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times C \times Fa \times FOC \times BDI, \text{ onde}$$

Vb = Valor das Benfeitorias

Ac = Área construída do imóvel

C = Custos Unitários Pini de Edificações

Fa = Fator de adequação do Custo Unitário

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (CUSTO PINI DE EDIFICAÇÕES)									
								Data: jun/2023	
								admitido válido para a presente data	
Benfeitoria:	Área (m ²):	Classificação:	Custo Unitário:	Fator Adeq.:	Idade:	Estado de Conservação:	FOC:	B.D.I:	Valor (R\$):
Edificação	195,14	R1	1.898,65	1,10	10	Regular	0,916	1,250	466.647,98
Piscina						verba			35.000,00
								TOTAL:	501.647,98

Ou, em números redondos:

$$Vb = R\$ 500.000,00 \text{ (junho/2023)}$$

(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\$	200.000,00
Benfeitorias	R\$	500.000,00
VI	R\$	700.000,00

VI = R\$ 700.000,00 (junho/2023)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para junho de 2023, do imóvel residencial situado na Rua Fausto Lourenço Gomes nº 601 –Balneário Mogiano – Bertioga – SP (matrícula nº 11.186 do 1º C.R.I. da Comarca de Santos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 700.000,00 (junho/2023)



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.

São Paulo, 6 de junho de 2023.


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