



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1000838-21.2016.8.26.0565

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **ANTONIO CARLOS CASTILHOS** em face de **T. & G. COMÉRCIO DE IMPORTAÇÕES LTDA. 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 à **parcela ideal correspondente a 50%** do apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Tulipa, parte integrante do “Condomínio Moradas de Santana”, situado na Rua ou Avenida Daniel Malettini nº 545 – Vila Aurora - São Paulo – SP (Matrícula nº 96.397 do 3º C.R.I da Capital - fls. 348/352 dos autos), penhorada conforme Certidão de fls. 341/343 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.

O valor da parcela ideal do imóvel será determinado para o mês de maio de 2.022.

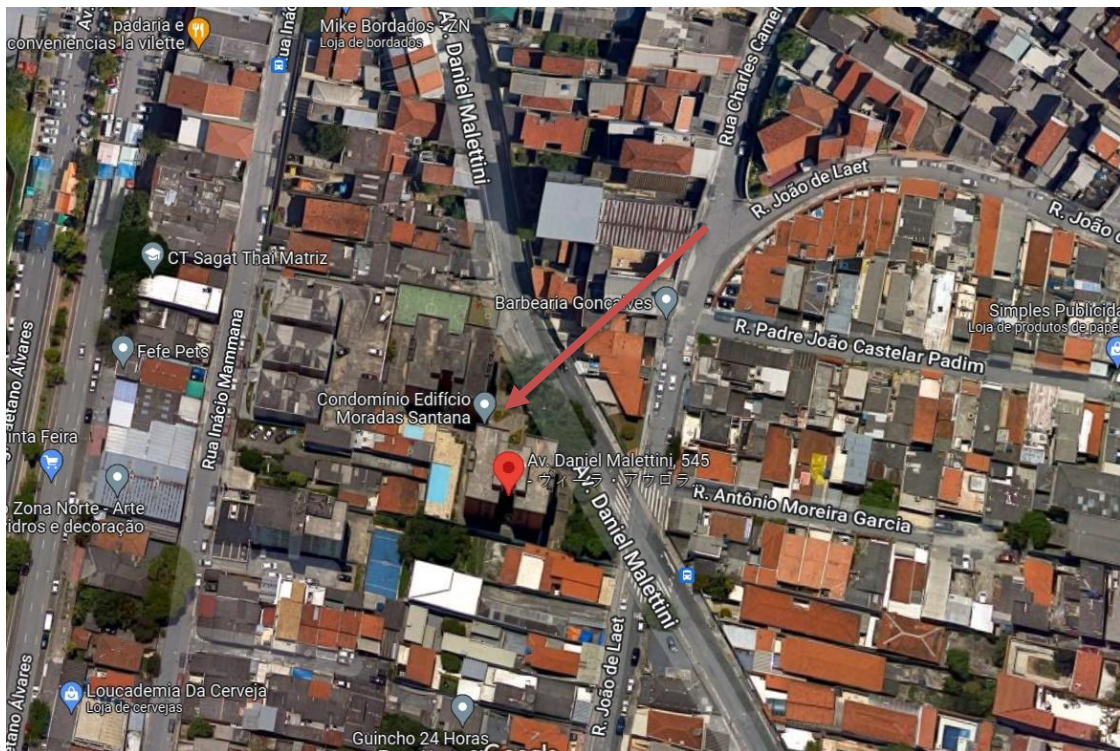


II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo corresponde ao apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Tulipa, parte integrante do “Condomínio Moradas de Santana”, situado na Rua ou Avenida Daniel Malettini nº 545 – Vila Aurora - 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.



[Handwritten signature]



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

O imóvel em tela situa-se na Vila Aurora, 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, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão 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 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 havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

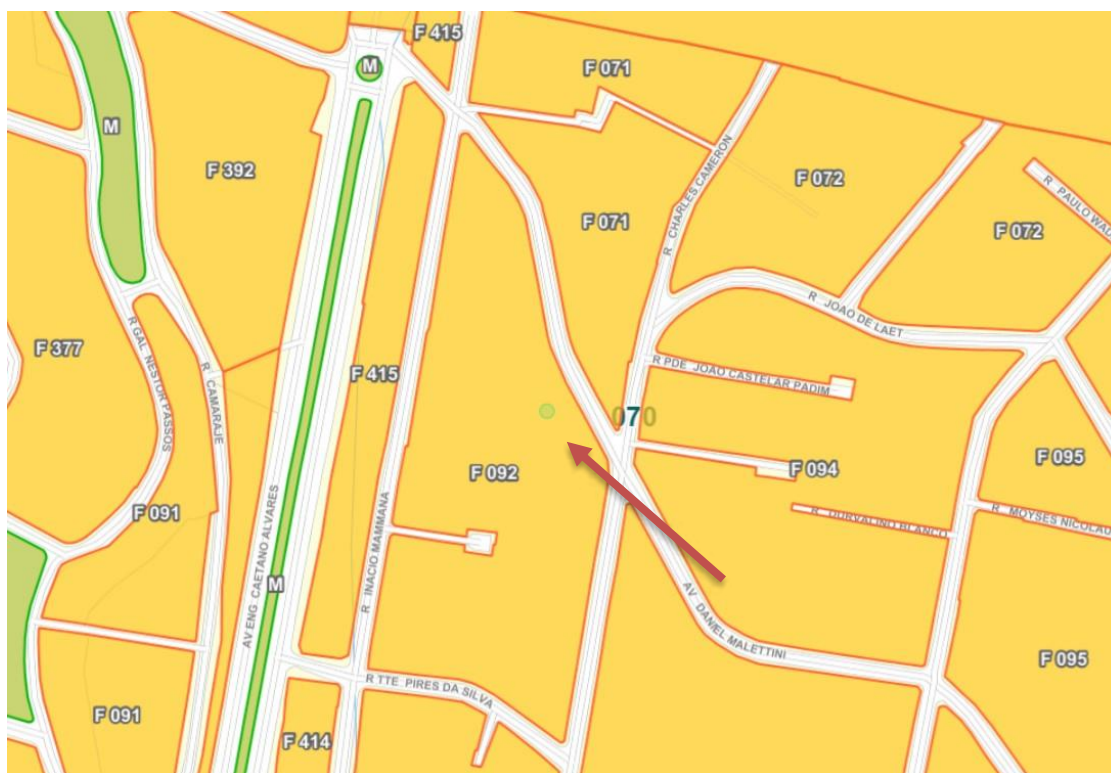
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.



II.3. QUADRA FISCAL

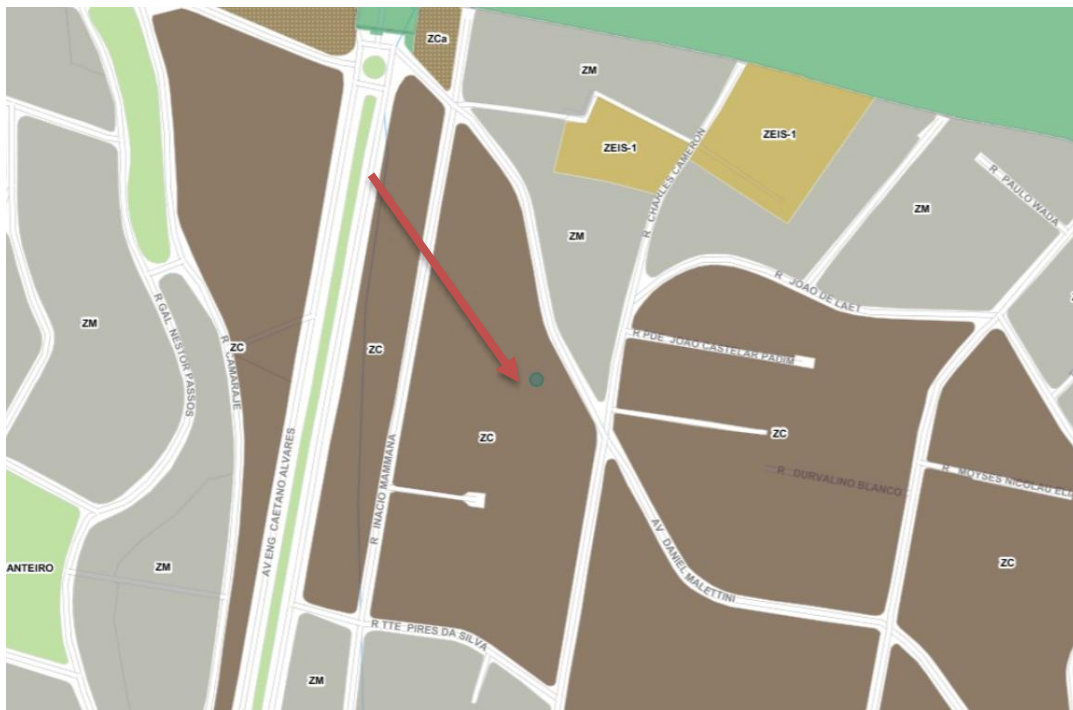
O imóvel avaliando situa-se na Quadra 092 do Setor Fiscal 070, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 948,00 segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



[Handwritten signature]

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
070.092.0236-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

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

7



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta se em declive.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Condomínio Moradas de Santana, o qual é composto por 2 blocos. Cada bloco possui: 2 subsolos, pavimento térreo e 12 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: quadra esportiva, piscina, salão de festas, brinquedoteca, playground, churrasqueira e sala de ginástica.

O Edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico, sendo servido por 2 elevadores.

A unidade avalianda situa-se no 7º andar e é identificada pelo nº 72. É composta por sala de estar com terraço, circulação, 3 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.



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

De acordo com Matrícula nº 96.397 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 348/352 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL		TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matricula	ficha	São Paulo, 05 de agosto de 2.002.-	
96.397	-01-		
IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB Nº 72 , localizado no 7º andar do “EDIFÍCIO TULIPA”, parte integrante do “CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA”, situado à rua ou avenida Daniel Maletini, nº 545, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área útil de 67,850 m2, área comum de 37,759 m2 e área total de 105,609 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,1759%.-			
CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.092.0236-2.-			

O edifício aparenta ter sido construído há 20 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

4



1 – Vista da Rua Daniel Malettini



[Handwritten signature]



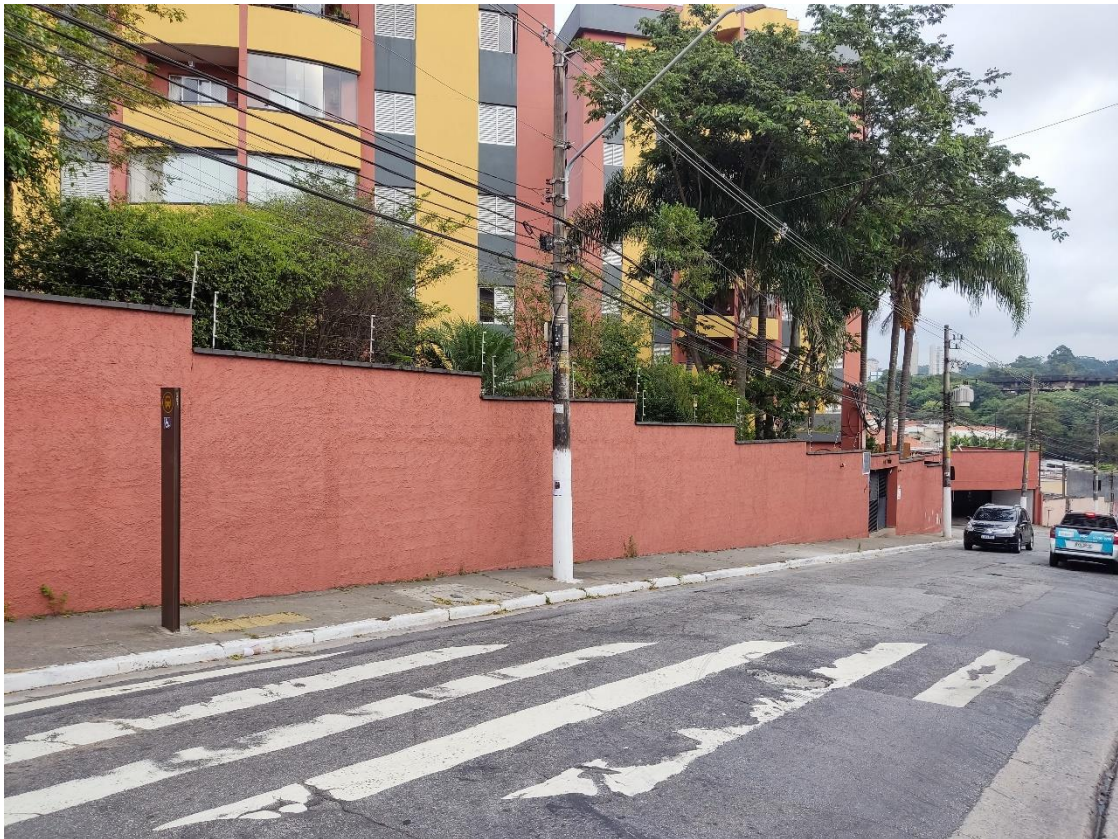
2 – Vista da Rua Daniel Malettini



[Handwritten signature]



3 – Frente do Condomínio



[Handwritten signature]



4 – Frente do Condomínio



[Handwritten signature]



5 – Acesso ao Condomínio



[Handwritten signature]



6 – Vista geral do Condomínio



[Handwritten signature]



7 – Fachada do Edifício



[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.

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 10% referentes a terreno e 90% 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 proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores;
- 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 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” 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 no estudo “Valores de Edificações 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: Av. Daniel Malettini, 545 - Apto 72 - Cond. Moradas de Santana		Área útil (m²): 67,85		Vagas: Dorm.: 3
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples		FOC: 0,772

(assinatura)



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Av. Daniel Malettini, 545 - Cond. Moradas de Santana			Valor : R\$ 490.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Lopes Imóveis - (11) 2262-9988			Área útil (m²): 67,85		Vagas: 2
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 3	
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples			FOC: 0,772

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Av. Daniel Malettini, 545 - Cond. Moradas de Santana			Valor : R\$ 477.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Ferrari Imóveis - (11) 2287-6666			Área útil (m²): 67,85		Vagas: 2
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 3	
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples			FOC: 0,772

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Av. Daniel Malettini, 545 - Cond. Moradas de Santana			Valor : R\$ 450.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Lopes Imóveis - (11) 2971-4600			Área útil (m²): 67,85		Vagas: 1
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 3	
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples			FOC: 0,772

4



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,1 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(I-1)xF	K = F+J
1	490.000,00	87,85	5.577,69	0,900	5.019,92	Médio	5,075	1,000	0,00	5.019,92
2	477.000,00	87,85	5.429,71	0,900	4.886,74	Médio	5,075	1,000	0,00	4.886,74
3	450.000,00	77,85	5.780,35	0,900	5.202,31	Médio	5,075	1,000	0,00	5.202,31

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	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-1)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %Tx(S-1)x F	U = F+T
1	20	D	0,772	1,000	0,00	5.019,92	948,00	1,000	0,00	5.019,92
2	20	D	0,772	1,000	0,00	4.886,74	948,00	1,000	0,00	4.886,74
3	20	D	0,772	1,000	0,00	5.202,31	948,00	1,000	0,00	5.202,31

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 Padrão e Foc e Transp. (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	5.019,92	5.019,92	5.019,92	5.019,92	5.019,92	5.019,92	5.019,92	5.019,92
2	4.886,74	4.886,74	4.886,74	4.886,74	4.886,74	4.886,74	4.886,74	4.886,74
3	5.202,31	5.202,31	5.202,31	5.202,31	5.202,31	5.202,31	5.202,31	5.202,31

Média (R\$/m²)	5.036,32	5.036,32	5.036,32	5.036,32	5.036,32	5.036,32	5.036,32	5.036,32
Desvio Pad.	2.693,58	2.693,58	2.693,58	2.693,58	2.693,58	2.693,58	2.693,58	2.693,58
Coef. Variação.	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48
Inter. Conf(80%)	3.119,82	3.119,82	3.119,82	3.119,82	3.119,82	3.119,82	3.119,82	3.119,82
Interv. Inf.	1.916,51	1.916,51	1.916,51	1.916,51	1.916,51	1.916,51	1.916,51	1.916,51
Interv. Sup.	8.156,14	8.156,14	8.156,14	8.156,14	8.156,14	8.156,14	8.156,14	8.156,14
Amplitude	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50
Interv. (+30%)	6.547,22	6.547,22	6.547,22	6.547,22	6.547,22	6.547,22	6.547,22	6.547,22
Interv. (-30%)	3.525,43	3.525,43	3.525,43	3.525,43	3.525,43	3.525,43	3.525,43	3.525,43

(Handwritten signature)



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:

$$q = \text{R\$ } 5.036,32 / \text{m}^2 \text{ (maio/2.022)}$$

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

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.036,32 / m²

Au = área útil do imóvel

Au = 67,850 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 5.036,32 / \text{m}^2 \times 67,850 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 341.714,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 342.000,00 \text{ (maio/2.022)}$$



III.5. VALOR DA PARCELA IDEAL

O valor da parcela ideal correspondente a 50 % do imóvel monta em:

$$V_{PI\ 50\%} = VI \times 0,5;$$

$$V_{PI\ 50\%} = R\$ 342.000,00 \times 0,5$$

$$V_{PI\ 50\%} = R\$ 171.000,00 \text{ (março/2.022)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para maio de 2.022, da **parcela ideal correspondente a 50,00 %** do apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Tulipa, parte integrante do “Condomínio Moradas de Santana”, situado na Avenida Daniel Malettini nº 545 – Vila Aurora - São Paulo – SP (Matrícula nº 96.397 do 3º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

$$V_{PI\ 50\%} = R\$ 171.000,00 \text{ (maio/2.022)}$$



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 27 (vinte e sete) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 10 de maio de 2022.


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



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1000838-21.2016.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscriptor 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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **ANTONIO CARLOS CASTILHOS** em face de **T. & G. COMÉRCIO DE IMPORTAÇÕES LTDA. ME**, tendo entregue seu Laudo vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento de seus honorários bem como apresentar o formulário de mandado de levantamento eletrônico.

São Paulo, 10 de maio 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



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1000838-21.2016.8.26.0565**

Nome do beneficiário do levantamento: **Rodrigo Salton Leites**

Advogado: **Perito Judicial**

OAB: - X -

Nº da página do processo onde consta procuração: - X -

Tipo de levantamento: () Parcial

(x) Total

Nº da pag. do proc. onde consta comp. do depósito: **376**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 3.520,00**

CPF ou CNPJ: **261.638.248-22**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Rodrigo Salton Leites

Agência: 5943-9 / Conta Corrente: 12.525-3

Observações: **telefone 3872-2020**



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1000838-21.2016.8.26.0565

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **ANTONIO CARLOS CASTILHOS** em face de **T. & G. COMÉRCIO DE IMPORTAÇÕES LTDA. 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 às vagas de garagem nºs 4 e 34 do “Condomínio Moradas de Santana”, situado na Rua ou Avenida Daniel Malettini nº 545 – Vila Aurora - São Paulo – SP (Matrículas nº 96.398 e 96.399 do 3º C.R.I da Capital - fls. 704/711 dos autos), penhoradas conforme Termo de fls. 715 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.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de janeiro/2.026.

8



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

O Condomínio Moradas de Santana situa-se na Vila Aurora, 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, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão 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 pela classe média.

Os imóveis avaliandos se inserem no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que os mesmos apresentam liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

8



II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei 16.402/2016), o imóvel está implantado em " ZC – Zona de Centralidade ".

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



[Assinatura]



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Condomínio em que se situam as unidades avaliadas apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta se em declive.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Condomínio Moradas de Santana, o qual é composto por 2 blocos. Cada bloco possui: 2 subsolos, pavimento térreo e 12 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: quadra esportiva, piscina, salão de festas, brinquedoteca, playground, churrasqueira e sala de ginástica. O Edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico, sendo servido por 2 elevadores.

De acordo com Matrícula nº 96.398 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 704 dos autos), a vaga nº 04 apresenta as seguintes descrição e confrontações:

CRM: 115282.2.0096398-9/

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula
96.398

folha
-01-

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

São Paulo, 05 de agosto de 2.002.-

IMÓVEL - A VAGA DE GARAGEM MÉDIA SOB N.º 04, com capacidade para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo médio, sujeita à atuação de manobrista, localizada no 1º subsolo do "CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA", situado à rua ou avenida Daniel Malettini, nº 545, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área útil de 9,870 m2, área comum de 19,065 m2 e área total de 28,935 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1979%.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL - 070.092.0335-0.-



De acordo com Matrícula nº 96.399 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 708 dos autos), a vaga nº 34 apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula
96.399

ficha
-01-

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

São Paulo, 05 de agosto de 2.002.-

IMÓVEL:- A VAGA DE GARAGEM PEQUENA SOB Nº 34, com capacidade para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo pequeno, sujeita à atuação de manobrista, localizada no 1º subsolo do “**CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA**”, situado à rua ou avenida Daniel Maletini, nº 545, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área útil de 8,400 m2, área comum de 16,217 m2 e área total de 24,617 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1684%.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.092.0290-7.-

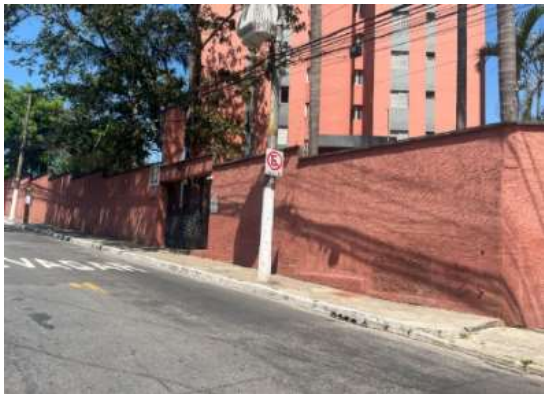
O Condomínio aparenta ter sido construído há 22 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador”, estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

4



1 – Vista da Rua Daniel Malettini	2 - Vista da Rua Daniel Malettini
	

3 – Vista do Condomínio	4 - Entrada de veículos
	

24



III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

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.

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. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados 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 10% referentes a terreno e 90% 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 proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores.
- 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: Av. Daniel Maletini, 545 - Apto 72 - Cond. Moradas de Santana		Área útil (m²): 9,87	Vagas: 1	Dorm.:
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 22 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples		FOC: 0,745

[Handwritten signature]



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Av. Daniel Malettini, 545 - Cond. Moradas de Santana		Valor : R\$ 510.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Quinto Andar Imóveis - (11) 4020-1955		Área útil (m²): 68	Vagas: 2	Dorm.: 3
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 22 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples		FOC: 0,745

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Av. Daniel Malettini, 545 - Cond. Moradas de Santana		Valor : R\$ 499.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: SH Prime Imóveis - (11) 4750-2300		Área útil (m²): 68	Vagas: 1	Dorm.: 3
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 22 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples		FOC: 0,745

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Av. Daniel Malettini, 545 - Cond. Moradas de Santana		Valor : R\$ 500.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Revenda Imóveis - (11) 94313-1335		Área útil (m²): 68	Vagas: 1	Dorm.: 3
Setor: 70	Quadra: 92	IF: 948,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 22 anos	Estado de Conservação: D entre regular e rep simples		FOC: 0,745

4



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,1 % Construção 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	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)x F	K = F+J
1	510.000,00	88	5.795,45	0,900	5.215,91	Médio	5,075	1,000	0,00	5.215,91
2	499.000,00	78	6.397,44	0,900	5.757,69	Médio	5,075	1,000	0,00	5.757,69
3	500.000,00	78	6.410,26	0,900	5.769,23	Médio	5,075	1,000	0,00	5.769,23

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	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-1)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)x F	U = F+T
1	22	D	0,745	1,000	0,00	5.215,91	948,00	1,000	0,00	5.215,91
2	22	D	0,745	1,000	0,00	5.757,69	948,00	1,000	0,00	5.757,69
3	22	D	0,745	1,000	0,00	5.769,23	948,00	1,000	0,00	5.769,23

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 Padrão e Foc e Transp. (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	5.215,91	5.215,91	5.215,91	5.215,91	5.215,91	5.215,91	5.215,91	5.215,91
2	5.757,69	5.757,69	5.757,69	5.757,69	5.757,69	5.757,69	5.757,69	5.757,69
3	5.769,23	5.769,23	5.769,23	5.769,23	5.769,23	5.769,23	5.769,23	5.769,23

Média (R\$/m²)	5.580,94	5.580,94	5.580,94	5.580,94	5.580,94	5.580,94	5.580,94	5.580,94
Desvio Pad.	2.988,72	2.988,72	2.988,72	2.988,72	2.988,72	2.988,72	2.988,72	2.988,72
Coef.Variação.	53,55	53,55	53,55	53,55	53,55	53,55	53,55	53,55
Inter.Conf(80%)	3.461,66	3.461,66	3.461,66	3.461,66	3.461,66	3.461,66	3.461,66	3.461,66
Interv. Inf.	2.119,29	2.119,29	2.119,29	2.119,29	2.119,29	2.119,29	2.119,29	2.119,29
Interv. Sup.	9.042,60	9.042,60	9.042,60	9.042,60	9.042,60	9.042,60	9.042,60	9.042,60
Amplitude	76,56	76,56	76,56	76,56	76,56	76,56	76,56	76,56
Interv. (+30%)	7.255,23	7.255,23	7.255,23	7.255,23	7.255,23	7.255,23	7.255,23	7.255,23
Interv. (-30%)	3.906,66	3.906,66	3.906,66	3.906,66	3.906,66	3.906,66	3.906,66	3.906,66

(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: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 5.580,94 / \text{m}^2$$

(janeiro/2.026)



III.2.2. VALOR DA VAGA Nº 04

O valor da vaga nº 04 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = q \times Au;$$

onde:

VI_1 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.580,94/ m²

Au = área útil do imóvel = 9,87 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 5.580,94 / \text{m}^2 \times 9,87 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 55.083,00$ ou, em números redondos:

$$VI_1 = \text{R\$ } 55.000,00$$

(janeiro/2.026)



III.2.2. VALOR DA VAGA Nº 34

O valor da vaga nº 34 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde:

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.580,94/ m²

Au = área útil do imóvel = 8,40 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = \text{R\$ } 5.580,94 / \text{m}^2 \times 8,40 \text{ m}^2$$

$VI_2 = \text{R\$ } 46.880,00$ ou, em números redondos:

$$VI_2 = \text{R\$ } 47.000,00$$

(janeiro/2.026)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para janeiro/2.026, dos imóveis objetos da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- **Valor da vaga de garagem nº 4 do “Condomínio Moradas de Santana”, situado na Rua ou Avenida Daniel Malettini nº 545 – Vila Aurora - São Paulo – SP (Matrícula nº 96.398 do 3º C.R.I da Capital**

**VI₁ = R\$ 55.000,00
(janeiro/2.026)**

- **Valor da vaga de garagem nº 34 do “Condomínio Moradas de Santana”, situado na Rua ou Avenida Daniel Malettini nº 545 – Vila Aurora - São Paulo – SP (Matrícula nº 96.399 do 3º C.R.I da Capital**

**VI₂ = R\$ 47.000,00
(janeiro/2.026)**



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 22 (vinte e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 30 de janeiro de 2.026.

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

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 344.341,97
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2022 a Abril/2026

Valores Calculados

Fator de correção	1217 dias	1,157922
Percentual correspondente	1217 dias	15,792202 %
Valor em 01/04/2026	=	R\$ 398.721,15

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais

⚡ Planilha Débitos Judiciais

⚡ Assinatura de relatórios económicos

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 55.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2026 a Abril/2026

Valores Calculados

Fator de correção	90 dias	1,018708
Percentual correspondente	90 dias	1,870849 %
Valor em 01/04/2026	=	R\$ 56.028,97

Fechar Imprimir

Descobrir mais

⚡ Ferramentas de conversão de moedas



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 47.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2026 a Abril/2026

Valores Calculados

Fator de correção	90 dias	1,018708
Percentual correspondente	90 dias	1,870849 %
Valor em 01/04/2026	=	R\$ 47.879,30

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais

⚡ Livros sobre investimentos

