

RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

40  
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

PROCESSO: 565.01.2008.007713-6  
(01.01.2008/774)

T19545 03 00201115 CI 02 0156235-61

**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 COBRANÇA DE CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO SUMÁRIO**  
proposta por **CONDOMÍNIO TAMBUATÃ** em face de **MIRIAM DOS  
SANTOS E OUTROS**, 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



MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP Nº 1.166

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos direitos que os executados possuem sobre o apartamento nº 03 do Edifício nº 27, integrante do Condomínio Tambuatã, situado na Rua Humberto de Campos nº 750 – Parque dos Radialistas - São Caetano do Sul – SP, penhorado conforme Mandado de fls. 119 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 das titularidades, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel será determinado para o mês de outubro de 2010.

P

## II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 27 de agosto p.p. às 13:00 h, tendo sido o patrono do Condomínio Autor e os Réus comunicados antecipadamente. (anexo I)

## III. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Edifício Tambuatã, onde se situa a unidade avalianda, localiza-se na Rua Humberto de Campos nº 750 – Parque dos Radialistas - São Caetano do Sul – SP, como se pode ver no mapa abaixo.



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

O imóvel em tela situa-se no Parque dos Radialistas, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta 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.

## II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Condomínio em que se situa o imóvel avaliando apresenta-se praticamente plano e com testada no nível do logradouro para o qual entesta.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência

#### II.4. BENFEITORIAS

O Parque Residencial dos Radialistas é composto por 7 Condomínios.

O edifício onde se localiza a unidade avaliada é identificado pelo nº 27 e é composto por pavimento térreo e 3 pavimentos elevados contendo 4 apartamentos cada. No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, situam-se vagas de garagem.

O edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto.

A unidade avaliada situa-se no pavimento térreo e é identificada pelo nº 3. É composta por sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

De acordo com a Matrícula nº 14.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 8 dos autos), o apartamento avaliado possui área útil de 51,76 m<sup>2</sup> e área comum de 4,72 m<sup>2</sup>, totalizando a área de 56,48 m<sup>2</sup>. Referida unidade dispõe de uma vaga na garagem coletiva do edifício.

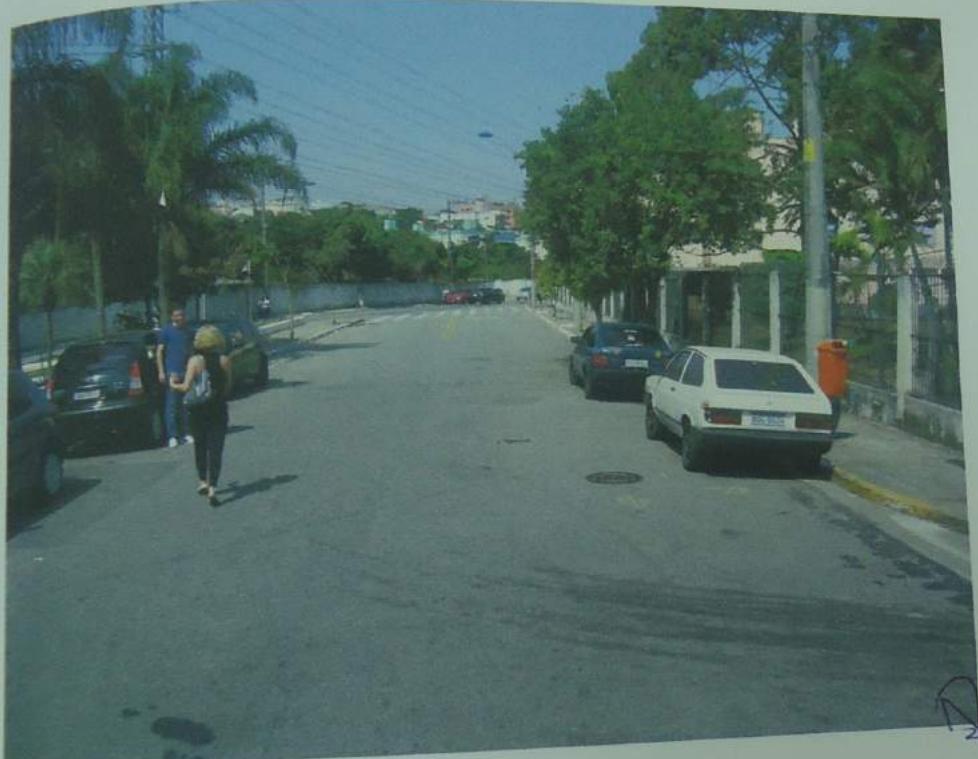
O imóvel em estudo aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliado.

RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

JHS  
SP

1 – Vista da Rua Humberto de Campos



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

H6  
P

2 – Vista da Rua Humberto de Campos



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

147  
47

3 – Vista do Conjunto



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

148

IP

4 – Vista do Conjunto



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

149  
P

5 – Fachada



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

150  
P

6 – Fachada



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

153  
P

7 – Acesso ao Edifício nº 27



8 – Entrada do imóvel avaliado



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

153  
P

9 – Entrada do imóvel avaliado



10 – Vagas das vagas de garagem



11 – Vaga de garagem da unidade avalianda



### **III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

#### **III.I. 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 avaliado, 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 obsoletismo 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”. Como exposto no item 9.1.2 da referida Norma “NBR 14653-2”, nos casos em que as informações coletadas para execução da Avaliação não se mostrem suficientes para o emprego dos métodos ali previstos, não se deve classificar o trabalho quanto à fundamentação ou precisão, o qual será enquadrado como Parecer Técnico, como definido em 3.34 da “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”.

### 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 paradigmática 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 da oferta = 0,9;
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;
- d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;
- e) Correções relativas à depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo “Edificações - Valores de Venda - 2002”. O edifício em tela aparenta ter sido construído há 20 anos e enquadra-se na classificação de “Apartamentos Padrão Médio sem elevador”, apresentando estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a  $F_{oc} = 0,807$ ;
- f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10  $m^2$  por vaga de garagem disponível.
- g) Para ser atingido o grau I de Fundamentação previsto na NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, o intervalo de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores deverá ser de 0,50 a 1,50.

Elemento Comparativo nº 1

Dados do Imóvel :

Local : Rua Humberto de Campos, 750

Ofertante : Sr. Arnaldo - No local

Valor Negociado : R\$ 155.000,00

Dormitórios : 2

Vagas : 1

Área Privativa : 51,76 m<sup>2</sup>

Estado de Conservação : regular

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Idade Aparente : 20 anos

Fator de Depreciação Foc = 0,807

Valor Unitário Corrigido :

$$q = \frac{155.000,00}{(51,76 + 1 \times 10)} \times (0,20 + 0,80 \times \frac{1,746}{1,746} \times \frac{0,807}{0,807})$$

$$q = \text{R\$ } 2.509,72 / \text{m}^2$$

Elemento Comparativo nº 2

Dados do Imóvel :

Local : Rua Luiz Claudio Capovila Filho, 36/46

Ofertante : Sr. Adilson – No local

Preço Pedido : R\$ 150.000,00

Dormitórios : 2

Vagas : 1

Área Privativa : 51,76 m<sup>2</sup>

Estado de Conservação : necessitando de reparos simples

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Idade Aparente : 20 anos

Fator de Depreciação Foc = 0,710

**Valor Unitário Corrigido :**

$$q = \frac{0,9 \times 150.000,00}{(51,76 + 1 \times 10)} \times (0,20 + 0,80 \times \frac{1,746}{1,746} \times \frac{0,807}{0,710})$$

$$q = \text{R\$ } 2.424,79 / \text{m}^2$$

R

Elemento Comparativo nº 3

Dados do Imóvel :

Local : Rua Angelo Aparecido Rodim, 192

Ofertante : Sr. Joaquim – No local

Preço Pedido : R\$ 145.000,00

Dormitórios : 2

Vagas : 1

Área Privativa : 51,76 m<sup>2</sup>

Estado de Conservação : necessitando de reparos simples

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Idade Aparente : 20 anos

Fator de Depreciação Foc = 0,710

Valor Unitário Corrigido :

$$q = \frac{0,9 \times 145.000,00}{(51,76 + 1 \times 10)} \times (0,20 + 0,80 \times \frac{1,746}{1,746} \times \frac{0,807}{0,710})$$

$$q = \text{R\$ } 2.343,96 / \text{m}^2$$

R

Em resumo, tem-se :

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Rua Humberto de Campos, 750	2.509,72
2	Rua Luiz Claudio Capovila Filho, 36/46	2.424,79
3	Rua Angelo Aparecido Rodim, 192	2.343,96
<b>TOTAL :</b>		<b>7.278,47</b>

cuja Média Aritmética é igual a :

$$7.278,47 / 3 = R\$ 2.426,16 / m^2$$

que define o intervalo aceitável pelas Normas vigentes dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo : } 0,7 \times R\$ 2.426,16 / m^2 = R\$ 1.698,31 / m^2$$

$$\text{Máximo : } 1,3 \times R\$ 2.426,16 / m^2 = R\$ 3.154,00 / m^2$$

Como todos os elementos situam-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, resultando unitário de :

---


$$q = R\$ 2.426,16 / m^2 \text{ (outubro/2010)}$$



---

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

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

VI = Valor do imóvel

Au = área utilizável do imóvel

Au = 51,76 m<sup>2</sup> (área útil do apartamento) + 1 x 10,00 m<sup>2</sup> (área estimada da vaga) = 61,76 m<sup>2</sup>

q = valor unitário = R\$ 2.426,16 / m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 61,76 \text{ m}^2 \times R\$ 2.426,16 / \text{m}^2$$

VI = R\$ 149.839,00 ou em números redondos:

VI = R\$ 150.000,00 (outubro/2010)

J66  
P

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

III.3. ESTIMATIVA DO VALOR DOS DIREITOS DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS, CUMULADO COM SUBROGAÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO E OUTRAS AVENÇAS (fls. 45/49 dos autos)

De acordo o referido Instrumento Particular (fls. 45/49) dos autos), os Réus Miriam dos Santos e Benedito José Silveira adquiriram o imóvel avaliando, sendo que referida transação não foi levada a registro no competente CRI. Desta forma, serão estimados os valores dos direitos do referido Instrumento Particular.

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

$$VDI = VI \times (1-0,050) - SD, \text{ onde:}$$

VDI = Valor dos Direitos dos Executados sobre o imóvel

VI = Valor do Imóvel = R\$ 150.000,00

SD = Eventual Saldo Devedor a ser apurado

Substituindo-se os valores tem-se:

$$VDI = R\$ 150.000,00 \times (1-0,05)$$

VDI = R\$ 142.500,00 - SD, ou em números redondos:

---

**VDI = R\$ 142.500,00 menos eventual saldo devedor referente ao Contrato Particular de Promessa de Cessão de Direitos, Cumulado Com Subrogação de Ônus Hipotecário e Outras Avenças (fls. 45/49 dos autos) (outubro/2010)**

(Assinatura)

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para outubro de 2010, dos direitos que os Réus possuem sobre o apartamento nº 03 do Edifício nº 27, integrante do Condomínio Tambuatã, situado na Rua Humberto de Campos nº 750 – Parque dos Radialistas - São Caetano do Sul – SP, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

---

**VDI = R\$ 142.500,00 menos eventual saldo  
devedor referente ao Contrato Particular de  
Promessa de Cessão de Direitos, Cumulado Com  
Subrogação de Ônus Hipotecário e Outras Avenças  
(fls. 45/49 dos autos) (outubro/2010)**

---

Caso o Contrato Particular de Promessa de Cessão de Direitos, Cumulado Com Subrogação de Ônus Hipotecário e Outras Avenças (fls. 45/49 dos autos) esteja quitado, o valor dos direitos que os Réus possuem sobre o imóvel corresponde a: R\$ 142.500,00 (outubro/2010).

Q

RODRIGO SALTON LEITES

J68  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

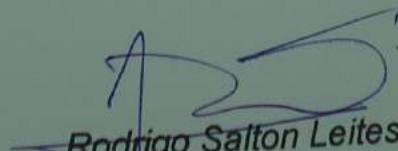
V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 29 (vinte e nove) 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 – Avisos de Vistoria

São Paulo, 8 de outubro de 2010.

  
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

RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

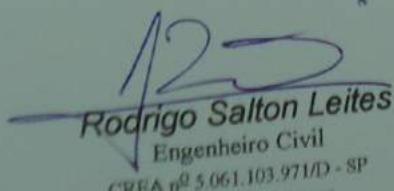
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

PROCESSO: 565.01.2008.007713-6  
(01.01.2008/774)

139 P  
TJSP 565.01.2008.007713-6 C1 02 015562356-91

**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 COBRANÇA DE CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO SUMÁRIO** proposta por **CONDOMÍNIO TAMBUATÃ** em face de **MIRIAM DOS SANTOS E OUTROS**, tendo entregue seu Laudo vem, mui respeitosamente, requerer a expedição de Guia para Levantamento de seus honorários depositados conforme comprovante de fls. 133 dos autos.

São Paulo, 8 de outubro de 2010.

  
Rodrigo Salton Leites  
Engenheiro Civil

CREA nº 5.061.103.971/D - SP  
CPF nº 261.638.248-22  
RG nº 26.611.795-8

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Rua Florêncio 151 - CEP 05451-130 - São Paulo - Fone: 3675-1893 - email: saltonleites@linksat.com.br

2KUDO