

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

PROCESSO: 0004359-79.2002.8.26.0565

(2026/02)

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI** em face de **RICARDO FAHD E OUTRO**, 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 signatário apresentou às fls. 312 a 339 dos autos Laudo de Avaliação referente ao imóvel situado na Rua Henrica Grigoletto Rizzo, nº 524 – Bairro Olímpico – São Caetano do Sul – SP, objeto da Matrícula nº 2.090 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

Conforme R. despacho de fls. 502 dos autos, foi solicitado ao signatário que procedesse a atualização da avaliação do referido imóvel em função do grande do lapso temporal da avaliação já apresentada (Março/2017).

Para a nova avaliação do imóvel, 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 outubro de 2019.

II. VISTORIA

A caracterização do imóvel avaliando encontra-se no Laudo de Avaliação já apresentado pelo signatário às (fls. 312 a 339) dos autos.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Henrica Grigoletto Rizzo



2 – Vista da Rua Henrica Grigoletto Rizzo



3 – Vista do Imóvel



(Handwritten signature)

4 – Pav. Inferior



[Handwritten signature]

5 – Pav. Superior



4

6 – Abrigo coberto para autos



[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.

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 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;
- d) 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 nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.



e) 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 no Relatório de Planta de Valores.

f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento 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 - 2002”.

g) 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: Rua Henrica Grigoletto Rizzo, 524		Área Construída (m²): 238	Dorm.
Setor: 9	Quadra: 73	IF: 1,52	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,56	Idade: 38 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples	FOC: 0,586

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Henrica Grigoletto Rizzo, 499		Valor : R\$ 585.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Katia Suave Imóveis - (11) 9 5207-7229		Área Construída (m²): 135		Dorm. 2
Setor: 9	Quadra: 72	IF: 1,52	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 30 anos	Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,655

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Henrica Grigoletto Rizzo, 159		Valor : R\$ 477.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Patrimônio ABC Imóveis - (11) 4232-3000		Área Construída (m²): 132		Dorm. 3
Setor: 9	Quadra: 78	IF: 1,52	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 45 anos	Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,509

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Henrica Grigoletto Rizzo, 599		Valor : R\$ 600.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Colônia Consultoria de Imóveis- (11) 4996-8700		Área Construída (m²): 160		Dorm. 3
Setor: 9	Quadra: 68	IF: 1,52	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 40 anos	Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,561

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Rua Pelegrino Bernardo, 468			Valor : R\$ 750.000,00	Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sr. André Vitor Miranda Grilo - (11) 9 6477-6688			Área Construída (m²): 195	Dorm. 3
Setor: 6	Quadra: 102	IF: 1,53	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,386	Idade: 20 anos	Conservação: D Entre reg e nec de rep simples		FOC: 0,800

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

% Terreno 0,5 % Construção = 0,5		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área 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	585.000,00	135	4.333,33	0,900	3.900,00	Médio	1,386	1,126	244,81	4.144,81
2	477.000,00	132	3.613,64	0,900	3.252,27	Médio	1,386	1,126	204,15	3.456,42
3	600.000,00	160	3.750,00	0,900	3.375,00	Médio	1,386	1,126	211,85	3.586,85
4	750.000,00	195	3.846,15	0,900	3.461,54	Médio	1,386	1,126	217,28	3.678,82

Elem. 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)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	30	E	0,655	0,895	-205,42	3.694,58	1,52	1,000	0,00	3.900,00
2	45	E	0,509	1,151	246,00	3.498,27	1,52	1,000	0,00	3.252,27
3	40	E	0,561	1,045	75,20	3.450,20	1,52	1,000	0,00	3.375,00
4	20	D	0,800	0,733	-462,98	2.998,56	1,53	0,993	-11,31	3.450,23

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	3.900,00	3.900,00	4.144,81	3.694,58	4.144,81	3.694,58	3.939,39	3.939,39
2	3.252,27	3.252,27	3.456,42	3.498,27	3.456,42	3.498,27	3.702,42	3.702,42
3	3.375,00	3.375,00	3.586,85	3.450,20	3.586,85	3.450,20	3.662,05	3.662,05
4	3.461,54	3.450,23	3.678,82	2.998,56	3.667,51	2.987,25	3.215,84	3.204,53

Média (R\$/m²)	3.497,20	3.494,37	3.716,72	3.410,40	3.713,90	3.407,57	3.629,92	3.627,10
Desvio Pad.	344,05	344,05	365,65	129,47	365,65	129,47	149,83	149,83
Coef. Variação.	9,84	9,85	9,84	3,80	9,85	3,80	4,13	4,13
Inter.Conf(80%)	398,50	398,50	423,51	149,95	423,51	149,95	173,54	173,54
Interv. Inf.	3.098,71	3.095,88	3.293,21	3.260,45	3.290,39	3.257,62	3.456,38	3.453,55
Interv. Sup.	3.895,70	3.892,87	4.140,24	3.560,36	4.137,41	3.557,53	3.803,46	3.800,64
Amplitude	20,46	20,47	20,46	8,42	20,47	8,43	9,13	9,13
Lim. Sup. (+30%)	4.546,36	4.542,69	4.831,74	4.433,52	4.828,06	4.429,85	4.718,90	4.715,22
Lim. Inf. (+30%)	2.448,04	2.446,06	2.601,71	2.387,28	2.599,73	2.385,30	2.540,95	2.538,97

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 e transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 3.407,57 / \text{m}^2 \text{ (outubro/2019)}$$

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

$$VI = q \times Ac;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 3.407,57 / m²

Ac = área construída do imóvel

Ac = 238,00 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 3.407,57 / \text{m}^2 \times 238,00 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 811.002,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 811.000,00 \text{ (outubro/2019)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para outubro de 2019, do imóvel residencial situado na Rua Henrica Grigoletto Rizzo, nº 524 – Bairro Olímpico – São Caetano do Sul – SP, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 811.000,00 (outubro/2019)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 21 de outubro de 2019.



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

AVISOS

DE

VISTORIA

Perícias

De: Perícias
Enviado em: quinta-feira, 17 de novembro de 2016 11:45
Para: 'aghazi@vradv.com.br'
Cc: 'claudio@casapropria.com.br'
Assunto: Aviso de vistoria - Proc. 0004359-79.2002.8.26.0565

Ref. : AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil Previ x

Ricardo Fahd

Proc. 0004359-79.2002.8.26.0565 - 3ª Vara Cível de São Caetano do Sul

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no imóvel situado à Rua Henrica Grigoletto Rizzo, nº 524 – Bairro Olímpico – São Caetano do Sul - SP, terá início no próximo dia 28 de novembro a partir das 10:00 hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES

saltonleites@linksat.com.br
Tel: (11) 3872-2020
Cel: (11) 99234-9783

Rua It
18º an
São P
CEP: I

 **Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.**

Esta mensagem, incluído seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário autorizado a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela você recebeu esta mensagem por engano. Queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não replicação ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.

ANEXO II

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

DA

MUNICIPALIDADE

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL Secretaria da Fazenda	
	09540-230 - AV. FERNANDO SIMONSEN, 566 CERÂMICA SÃO CAETANO DO SUL SP	
Certidão Valor Venal Número 174806/2017		
CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:		
Identificação		
Inscrição	09.073.0002	Controle: 38846
Proprietário	RICARDO FAHD E MARIA ALICE BORREZZI FAHD	
Compromissário		
Local do Imóvel	09561-020 - RUA HENRICA GRIGOLETTO RIZZO, 524	
Bairro/Loteamento	BOA VISTA	
Área do Terreno	139,85	M ²
Área da Construção	238,00	M ²
Valor Venal do Terreno	R\$ 138.308,85	
Valor Venal da Construção	R\$ 85.641,92	
Valor do Excesso	R\$ 0,00	
Valor Venal Total	R\$ 223.950,77	
ATENÇÃO: Esta Certidão é fornecida gratuitamente.		
São Caetano do Sul, Quarta-feira 04 Janeiro 2017 Número: 174806/2017 Inscrição: 38846		
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.saocaetanodosul.sp.gov.br		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.		