

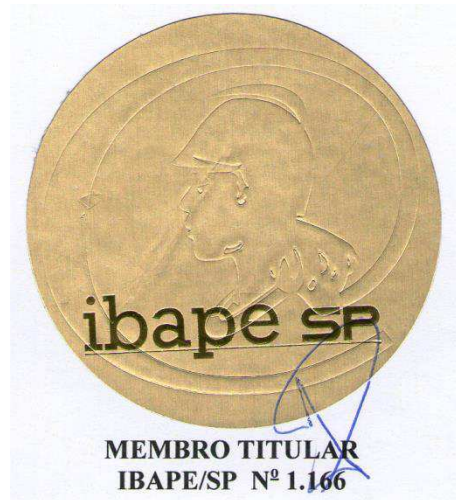
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 1006998-28.2017.8.26.0565**

**(Contr.: 1181/2017)**

**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 **THAIS DIVINA NEVES DA CRUZ** em face de **SITEMEC COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI 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 **metade ideal** dos lotes nºs 24 e 213 do setor C, situados na Rua Coronel Geraldo Rangel França, integrantes do loteamento denominado Estância Recreativa do Clube dos Oficiais – Bairro das Palmeiras – Suzano – SP, (Contribuinte Municipal nº 98.014.0027-000), penhorados conforme Termo de fls. 85 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis. 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 os imóveis 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 dos imóveis será determinado para o mês de março de 2019.



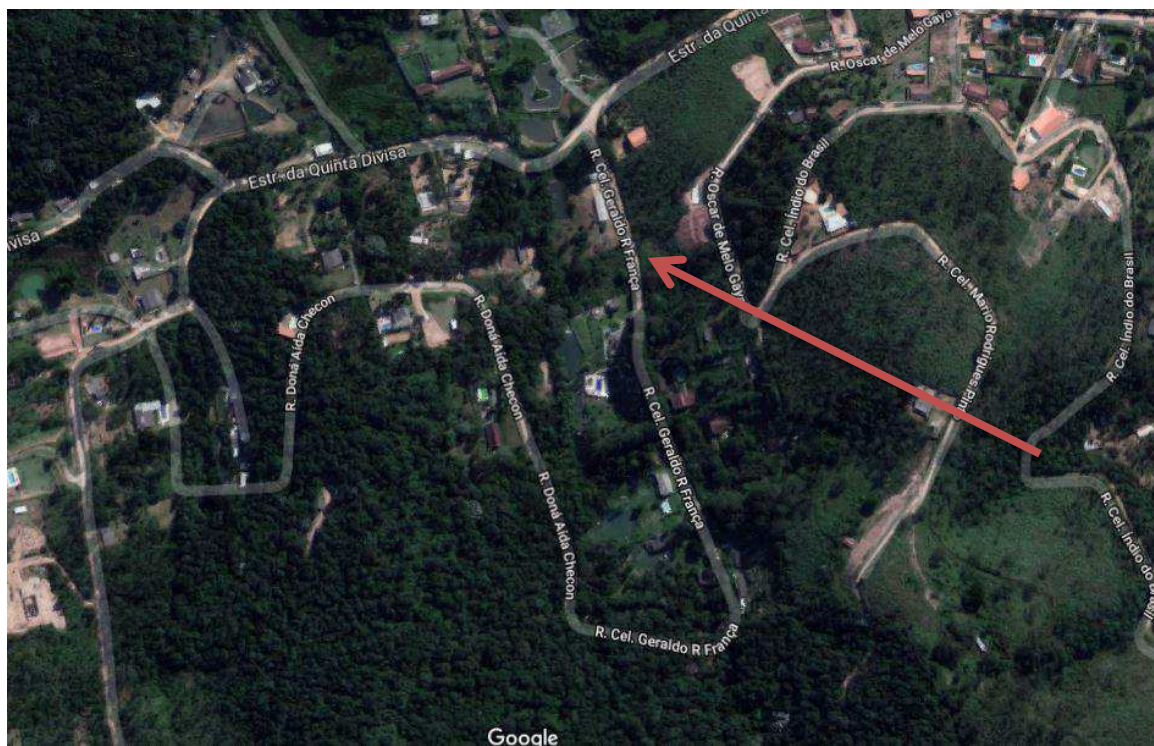
## II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de julho p.p. às 10:00h, tendo sido os patronos do Autor e o Réu comunicados antecipadamente. (Anexo I do presente laudo).

### II.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em tela correspondem aos lotes nºs 24 e 213 do setor C, situados na Rua Coronel Geraldo Rangel França, integrantes do loteamento denominado Estância Recreativa do Clube dos Oficiais – Bairro das Palmeiras – Suzano – SP.

O mapa a seguir, extraído do site “Google Maps”, ilustra a localização dos imóveis.



*(Handwritten signature)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e enviado para o processo nº 0006998-88.2018.8.26.0565 e código 88760246N. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006998-88.2018.8.26.0565 e código 88760246N.

---

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

O acesso ao loteamento é feito a partir do km 59 da Rodovia Índio Tibiriçá, sentido Capital-Interior, pela Estrada do Koyoama, distante aproximadamente 6 km.

O loteamento supra mencionado tem ocupação estritamente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local.

Os imóveis avaliados 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.

## II.3. TERRENO

Os terrenos em questão possuem formatos irregulares e suas topografias acompanham a sinuosidade natural da região. O solo é aparentemente seco e de boa consistência.

De acordo com Matrícula nº 24.628 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Suzano (fls. 118 / 123 dos autos), o lote 24 do setor C apresenta as seguintes descrição:

*... imóvel: um lote de terreno sob nº 24 do Setor C, do loteamento denominado estância recreativa do clube dos oficiais da policia militar, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, SP, no Bairro das Palmeiras, assim descrito e caracterizado: faz frente para a Rua Cel. Geraldo Rangel França, onde mede 25,00 metros, pelo lado direito de quem da referida rua e olha mede 74,69*



*metros onde confronta com o lote 213, do comprador ou sucessores, pelo lado esquerdo mede 75,88 metros, onde confronta com o lote 23, do vendedor ou sucessor, e nos fundos mede 12,81 metros onde confronta com a Rua Cel. Oscar de Melo Gaya, encerrando a área total de 1.416,78 metros quadrados ...”*

De acordo com Matrícula nº 24.629 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Suzano (fls. 124 / 129 dos autos), o lote 213 do setor C apresenta as seguintes descrição:

*... imóvel: um lote de terreno sob nº 213 do Setor C, do loteamento denominado estância recreativa do clube dos oficiais da policia militar, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, SP, no Bairro das Palmeiras, assim descrito e caracterizado: faz frente para a Rua Cel. Geraldo Rangel França, onde mede 21,70 metros, pelo lado direito de quem da referida rua e olha mede 103,30 metros da frente aos fundos para o alinhamento da viela 33, pelo lado esquerdo mede 74,69 metros e confronta com o lote 24 do ora comprador ou sucessor, e confronta nos fundos mede 54,66 metros em três segmentos, de 27,01 metros, 10,25 metros e 17,40 metros, respectivamente, para o alinhamento da Rua Cel. Oscar de Melo Gaya, encerrando a área total de 2.657,95 metros quadrados...”*

---

#### II.4. BENFEITORIAS

Conforme informações obtidas junto ao Cadastro da Municipalidade (Anexo II do presente Laudo), os lotes em exame encontram-se funcionalmente unificados.

Sobre a área em exame encontra-se erigida uma construção residencial pré fabricada.

De acordo com dados obtidos junto ao Cadastro Municipal (anexo II do presente Laudo), o imóvel possui área construída de 191,33 m<sup>2</sup>.

O imóvel foi construído há aproximadamente 30 anos e, quanto ao seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa padrão simples " do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

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



1 – Vista da Estrada da Quinta Divisa, que acessa ao loteamento



*[Handwritten signature]*

2 – Vista da Estrada da Quinta Divisa, que acessa ao loteamento



*[Handwritten signature]*

3 – Acessos aos imóveis em estudo



*[Handwritten signature]*

4 – Acesso aos imóveis em estudo



*[Handwritten signature]*

### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR 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.

---

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

or 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.

No presente caso o Valor do Imóvel 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 Básico de Terreno que reflita a realidade imobiliária no Setor avaliando, o signatário valeu-se do Método Comparativo de Valores de Mercado, quando buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando.

b) Transposições efetuadas com bases em fatores de localização, que procuram retratar a disponibilidade de equipamentos urbanos e também as características da região como: acesso, densidade de ocupação, atratividade comercial e nível econômico.

c) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

d) Nos elementos comparativos onde existem edificações, seu valor foi descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

e) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Parâmetros					
Data Avaliação:	IGP-M Data Aval.	Zona:	Frente Ref.:	Prof. Mínima Ref:	Prof. Máxima Ref:
mar/2019	1,000	2	10,00	25,00	40,00
Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Lim.Mult.Frent (%):	Obs:		
0,20	0,50	10,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e emitido em 24/07/2019 às 15:00:00 por meio do sistema de assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006998-88.2018.8.26.0565 e código 88760246N.

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Ten. José C. S. de Falcão-Clube dos Oficiais			Fonte: Imobiliária Atração - (11) 4751-3688		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$:	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		1,00	65.000,00	ago/18	1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 1.310,00	Área Construída: 0,00	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
		0,00	0,90	58.500,00	58.500,00
Frente Proj.: 25,00	Frente Limitada: 20,00	Prof.Equiv. : 52,40	Prof.Equiv. Limit: 52,40	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter: 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 0,871	Fator Prof. (f2) 1,031	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,000	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 40,25		Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Gen. Miguel Costa, 986 - Clube dos Oficiais			Fonte: Império Imóveis - (11) 9 4167-1296		
Setor:	Quadra:	IF:	Valor Ofertado R\$:	Data Pesquisa:	IGP-M Data Pesq:
		1,00	95.000,00	ago/18	1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 1.429,00	Área Construída: 0,00	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado:	FOC:	Valor Constr.	Fator Oferta:	Valor Terreno:	V.Ter. Atualizado:
		0,00	0,90	85.500,00	85.500,00
Frente Proj.: 30,00	Frente Limitada: 20,00	Prof.Equiv. : 47,63	Prof.Equiv. Limit: 47,63	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter: 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 0,871	Fator Prof. (f2) 1,014	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,000	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 52,90		Situação: Utilizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e enviado para o processo 00069988-88.2018.8.26.0565 e código 28760246N. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00069988-88.2018.8.26.0565 e código 28760246N.

<b>Elemento Comparativo nº 3</b>					
<b>Endereço:</b> Clube dos Oficiais - Suzano - SP			<b>Fonte:</b> Léa Imóveis - (11) 4748-1471		
<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IF:</b> 1,00	<b>Valor Ofertado R\$:</b> 120.000,00	<b>Data Pesquisa:</b> ago/18	<b>IGP-M Data Pesq:</b> 1,000
<b>Tipo:</b> Oferta	<b>Área Terreno:</b> 1.618,00	<b>Área Construída:</b> 0,00	<b>Classificação:</b>	<b>Padrão:</b> 1,000	<b>Idade:</b>
<b>Estado:</b>	<b>FOC:</b> 0,500	<b>Valor Constr.</b> 0,00	<b>Fator Oferta:</b> 0,90	<b>Valor Terreno:</b> 108.000,00	<b>V.Ter. Atualizado:</b> 108.000,00
<b>Frente Proj.:</b> 30,00	<b>Frente Limitada:</b> 20,00	<b>Prof.Equiv. :</b> 53,93	<b>Prof.Equiv. Limit:</b> 53,93	<b>Multipl. Frentes:</b> não	<b>Consistencia Terreno:</b> seco
<b>Coef. Consist. Ter:</b> 1,000	<b>Topografia:</b> Plana	<b>Coef. Topografia:</b> 1,000	<b>Fator.Frente. (f1):</b> 0,871	<b>Fator Prof. (f2)</b> 1,037	<b>Fator.Mult.Fr.(f3)</b> 1,000
<b>Fator.Consis.(f4)</b> 1,000	<b>Fator.Topogr.(f5)</b> 1,000	<b>Fator.Transp.(f6)</b> 1,000	<b>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):</b> <b>60,59</b>		<b>Situação:</b> Utilizado

<b>Elemento Comparativo nº 4</b>					
<b>Endereço:</b> Rua Júlia, 190 - Clube dos Oficiais - Suzano - SP			<b>Fonte:</b> Tobias Empreendimentos - (11) 4751-5784		
<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IF:</b> 1,00	<b>Valor Ofertado R\$:</b> 110.000,00	<b>Data Pesquisa:</b> ago/18	<b>IGP-M Data Pesq:</b> 1,000
<b>Tipo:</b> Oferta	<b>Área Terreno:</b> 1.500,00	<b>Área Construída:</b> 0,00	<b>Classificação:</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Idade:</b>
<b>Estado:</b>	<b>FOC:</b>	<b>Valor Constr.</b> 0,00	<b>Fator Oferta:</b> 0,90	<b>Valor Terreno:</b> 99.000,00	<b>V.Ter. Atualizado:</b> 99.000,00
<b>Frente Proj.:</b> 35,00	<b>Frente Limitada:</b> 20,00	<b>Prof.Equiv. :</b> 42,86	<b>Prof.Equiv. Limit:</b> 42,86	<b>Multipl. Frentes:</b> não	<b>Consistencia Terreno:</b> seco
<b>Coef. Consist. Ter:</b> 1,000	<b>Topografia:</b> Plana	<b>Coef. Topografia:</b> 1,000	<b>Fator.Frente. (f1):</b> 0,871	<b>Fator Prof. (f2)</b> 1,002	<b>Fator.Mult.Fr.(f3)</b> 1,000
<b>Fator.Consis.(f4)</b> 1,000	<b>Fator.Topogr.(f5)</b> 1,000	<b>Fator.Transp.(f6)</b> 1,000	<b>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):</b> <b>57,61</b>		<b>Situação:</b> Utilizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e enviado para o processo 0006998-88.2018.8.26.0565 e código 88760246N. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006998-88.2018.8.26.0565 e código 88760246N.

<b>Média Saneada</b>					
Elemento Comp. 1	Elemento Comp. 2	Elemento Comp. 3	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
40,25	52,90	60,59	57,61		
<b>Média Aritmética:</b>	<b>Limite Sup. (+30%)</b>	<b>Limite Inf. (-30%)</b>	<b>Total elem. Utiliz.</b>	<b>Total elem. Discrep.</b>	<b>Média Saneada:</b>
52,84	68,69	36,99	4	0	<b>52,84</b>

<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>					
<b>Endereço:</b> Rua Cel. Geraldo Rangel França			<b>Setor:</b>	<b>Quadra:</b>	<b>IF:</b> 1,00
<b>Área Terreno:</b> 4.074,73	<b>Frente Proj.:</b> 45,00	<b>Frente Limitada:</b> 20,00	<b>Prof. Equív.:</b> 90,55	<b>Prof. Equív. Limit:</b> 90,55	<b>Múltiplas. Frentes:</b> não
<b>Consistência Terreno:</b> seco	<b>Coef. Consist. Ter.:</b> 1,00	<b>Topografia:</b> plana	<b>Coef. Topografia:</b> 1,000	<b>Fator Frente. (f1):</b> 1,149	<b>Fator Prof. (f2)</b> 0,813
<b>Fator. Mult. Fr. (f3)</b> 1,000	<b>Fator. Consis. (f4)</b> 1,000	<b>Fator. Topogr. (f5)</b> 1,000	<b>Obs:</b>		
<b>MÉDIA SANEADA (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 52,84		<b>VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 50,80		<b>VALOR DO TERRENO :</b> R\$ 207.003,84	

Ou em números redondos:

\_\_\_\_\_

**Vt= R\$ 207.000,00 (março/2019)**

\_\_\_\_\_

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e emitido em 20/03/2019 às 14:22:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006998-89.2018.8.26.0565 e código 88760246N.

**III.3. VALOR DAS BENFEITORIAS**

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios e os Valores Unitários de Venda estabelecidos a partir dos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Março/2.007, ambos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e que se mostraram adequados para a presente situação. R8N= 1.276,68 (junho/2014), admite-se válido para a o presente data.

<b>CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS</b>									
<i>(Edificações - Valores de Venda 2002 - Ibape/SP - Adequação)</i>									
								Data: fev/2019 R-8N: 1.383,90	
Benfeitoria:	Área (m <sup>2</sup> ):	Idade:	Classificação:	Fator:	Peso:	Estado Cons.:	FOC:	R-8N:	Valor (R\$):
A	191,33	30	casa simples	1,200	1,00	nec de rep importantes	0,571	1.383,90	181.428,34
<b>TOTAL:</b>									<b>181.428,34</b>

Ou, em números redondos:

---



---

**Vb = R\$ 181.000,00 (março/2019)**

---



---

**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\$ 207.000,00
Benfeitorias	R\$ 181.000,00
<b>VI</b>	<b>R\$ 388.000,00</b>

Em números redondos;

---



---

**VI = R\$ 388.000,00 (março/2019)**

---



---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e enviado para o processo 00069988-88.2018.8.26.0565 e código 00760246N. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00069988-88.2018.8.26.0565 e código 00760246N.

---

#### IV. VALOR DA PARCELA IDEAL PENHORADA

Conforme Termo de fls. 85 dos autos, a metade ideal dos imóveis foi penhorada. Desta forma, seu valor corresponde a:

$$\text{VPI} = \text{VI} \times 0,5 = \text{R\$ } 388.000,00 \times 0,5$$

---

$$\text{VPI} = \text{R\$ } 194.000,00 \text{ (março/2019)}$$

---



---

## V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para março/2019, da **metade ideal ou 50 %** dos lotes n<sup>os</sup> 24 e 213 do setor C, situados na Rua Coronel Geraldo Rangel França, integrantes do loteamento denominado Estância Recreativa do Clube dos Oficiais – Bairro das Palmeiras – Suzano – SP, (Contribuinte Municipal n<sup>o</sup> 98.014.0027-000), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

---

**VPI = R\$ 194.000,00 (março/2019)**

---



#### IV. 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.

Acompanha 2 (dois) Anexos:

Anexo I – Avisos de Vistoria

Anexo II – Dados Cadastrais da Municipalidade

São Paulo, 21 de março 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:** segunda-feira, 2 de julho de 2018 15:54  
**Para:** 'biffiadv@hotmail.com'  
**Assunto:** Aviso de vistoria - Proc. 1006998-28.2017.8.26.0565

**Ref. :AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**Thais Divina Neves da Cruz x**  
**Sistemec Comércio e Distribuidora de Bebidas Eireli M.E.**  
**Proc. 1006998-28.2017.8.26.0565 – 3ª Vara Cível do Foro 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 Coronel Geraldo Rangel França nº 75 – Clube dos Oficiais – Suzano - SP, terá início no próximo dia 11 de julho a partir das 10:00 hs.

Atenciosamente,

**RODRIGO SALTON LEITES**

rodrigosaltonleites@dsl.eng.br  
 Tel. (11) 3872-2020  
 Cel. (11) 99234-9783

Rua Itapicu  
 18º andar  
 São Paulo -  
 CEP: 05001

 **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 ou a autorizada a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela contida. Se você recebeu esta mensagem por engano, queira retomá-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não autorizado ou a replicação ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e distribuído pelo sistema de assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006998-88.2017.8.26.0565 e código 00760246N.

 **TELEGRAMA**

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 1

Ref.:AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
Thais Divina Neves da Cruz x  
Sistemec Comércio e Distribuidora de Bebidas Eireli M.E.  
Proc. 1006998-28.2017.8.26.0565 - 3a Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul

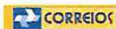
Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no imóvel situado à Rua Coronel Geraldo Rangel França nº 75 - Clube dos Oficiais - Suzano - SP, terá início no próximo dia 11 de julho a partir das 10:00 hs.

Atenciosamente,

Rodrigo Salton Leites  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D - SP

Previsão de Entrega: 02/07/2018 19:46

REMETENTE	Perito Judicial	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS	
	Rodrigo Salton Leites Rua Itapicuru 369 cpto. 1806 Perdizes 05006000 - São Paulo/SP	1   Mudou-se      6   Recusado 2   Ausente      7   Falecido 3   Desconhecido 8   Não existe o número 4   Endereço Insuficiente. Faltou:..... 5   Outros(Especificar) .....	
DESTINATÁRIO	Sr. Valmir Leite de Carvalho Rua Coronel Geraldo R. Franca 75 Clube dos Oficiais 08635280 - Suzano/SP	NÚMERO DO REGISTRO  <b>MZ639814926</b>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e distribuído pelo sistema de autenticação digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006998-28.2017.8.26.0565 e código 00760246N.

## ANEXO II

### DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE





21-03-2019 10:04:42

**Prefeitura Municipal de Suzano**  
Estado de São Paulo  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

C E R T I F I C A, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2019.

Código Reduzido: 84729 Inscrição Cadastral: 98.014.027  
Proprietário: VALMIR LEITE DE CARVALHO  
Endereço: RUA CEL GERALDO RANGEL FRANCA 75 CLUBE DOS OFICIAIS  
Área Total: 4.074,73 m<sup>2</sup> Área Total Construída: 191,33 m<sup>2</sup>  
Valor Venal Terreno: 72.615,76 (Setenta e Dois Mil, Seiscentos e Quinze Reais e Setenta e Seis Centavos).  
Valor Venal Área Construída: 163.761,64 (Cento e Sessenta e Três Mil, Setecentos e Sessenta e Um Reais e Sessenta e Quatro Centavos).  
Valor Venal do Imóvel: 236.377,40 (Duzentos e Trinta e Seis Mil, Trezentos e Setenta e Sete Reais e Quarenta Centavos).

Certidão emitida em: 21-03-2019 - 10:04  
Certidão válida até: 20-05-2019

Certidão emitida em conformidade com o Decreto nº 7.677/2008, em 07/03/2008, e sua validade é de 60 (sessenta) dias após sua emissão. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.suzano.sp.gov.br>

Número de controle: 1AACED0B9AB713C22A6F

Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças - Diretoria de Gestão Tributária  
Avenida Paulo Portal, nº 210 - Jardim Paulista - Cep: 08685-230 - Telefone: (011) 4745-2010