



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO: 0103720-57.2012.8.26.0100

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A** em face de **AUTO POSTO PARQUE PAULISTANO**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel residencial situado na Rua Amaralina nº 6 – Condomínio Morada da Praia – Bertioga – SP (matrícula nº 21.300 do 1º C.R.I. da Comarca de Santos), penhorado conforme Certidão de fls. dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de agosto de 2.025.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

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

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Amaralina nº 6 – Condomínio Morada da Praia – Bertioga – SP, distando aproximadamente 600 m da praia.

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



[Handwritten signature]



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

O Condomínio Morada da Praia é fechado e foi lançado em 1987, possuindo atualmente 1.200 casas e 3.800 lotes. Sua entrada é feita pela Rodovia Manoel Hyppólito do Rego km 193.

Possui segurança 24 hs, centro comercial com padaria, mercado, restaurante, pizzaria, farmácia, serviços de atendimento médico, odontológico e ambulâncias para emergências 24 Horas, transporte interno gratuito, sede esportiva com academia, quadras poliesportivas, quadra de tênis, bocha, sinuca, pista de skate, parque infantil, ciclovia e pista para jogging.

O imóvel avaliando está situado em local dotado de diversos melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, energia elétrica e telefone.

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

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

II.3. MAPA FISCAL E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Bertioga sob o nº 92.088.015.000.

O imóvel avaliando está implantado em "Zona de Amortecimento" segundo a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo.

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



Zoneamento Terrestre	
Z1	
Z1AEP	
Z2	
Z3	
Z4	
Z4E	
Z5	
Z5E	
Z5EP	



II.4. TERRENO

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

Conforme descrito na Matrícula nº 21.300 do 1º C.R.I. da Comarca de Santos, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 21.300 FICHA: 001

Santos, 02 de janeiro de 19 83

IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO, sob nº 15, da quadra 08, situado na Praça de Retorno da rua Amaralina, no loteamento denominado Morada da Praia, no perímetro urbano do distrito de Bertioga desta Comarca, medindo: 14,00 metros em curva de frente; 59,60 metros do lado direito; 50,00 metros do lado esquerdo, ambos da frente aos fundos e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 521,00 ms²., confrontando: pela frente com a mencionada praça; do lado direito de quem da praça olha para o terreno, com terrenos de propriedade da Companhia Agropecuária do Rio Turvo; do lado esquerdo com o lote nº 16 e nos fundos com parte do lote nº 14. PROPRIETÁRIA: LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CGC. 48.779.359/0001-35, com sede em São Paulo-Capital. MATRÍCULA ANTERIOR: 15.764. Loteamento registrado sob nº 5, na mencionada matrícula. O Oficial Maior, -----

II.5. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial e piscina com área de lazer situada na porção dos fundos.

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

No pavimento térreo situam-se: abrigo coberto para autos, circulação, sala para 2 ambientes, cozinha e banheiro.

[Assinatura]



No pavimento superior encontram-se: circulação, 2 dormitórios e banheiro.

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

Certidão de Valor Venal	
Certidão N° 24553/2025	
Inscrição 92.088.015.000 IdFísico 16345 Situação: Ativo	
Responsável CNPJ/CPF: 580.***.***-87 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"	
Local do Imóvel 11270-035 - RUA AMARALINA, 6	
Bairro MORADA DA PRAIA	Loteamento: MORADA DA PRAIA
Endereço Entrega 08060-090 - RUA VILMA, 552 APT 81	Quadra: 8 Lote: 15
Bairro Entrega SAO MIGUEL PAULISTA	Cidade SAO PAULO Estado SP
Data da Expedição: 18/08/2025	
Validade: 90 dias	
O Município de Bertioga, com fundamento no artigo 25, da Lei Complementar Municipal nº. 185, de 11 de outubro de 2023, CERTIFICA QUE o imóvel cadastrado sob o n. 92.088.015.000, tem o Valor Venal para o presente exercício fiscal, o informado a seguir:	
Exercício de Lançamento 2025	Ano Construção 2019
Área Terreno 521,00	Valor Venal Territorial 476.642,87
Área Edificada 160,91	Valor Venal Predial 288.676,69
Área Comum 0,00	Valor Venal Área Comum 0,00
Área Dependência 128,83	Valor Venal Dependência 231.124,34
Quadra Imóvel 8	Valor Venal Imóvel 996.443,90
Lote Imóvel 15	

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- ÁREAS SECAS

- pisos: cerâmica ;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: madeira.



- ÁREAS MOLHADAS

- pisos: cerâmica ;
- forros: laje revestida;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: madeira.

O imóvel aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

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





1 – Entrada do Condomínio Morada da Praia



2 – Via de Acesso Interna



3 – Vista da Rua Amaralina



4 - Vista do imóvel avaliando



[Handwritten signature]



5 – Vista do imóvel avaliando	6 – Acesso ao imóvel
	
7 - Abrigo coberto para autos	8 – Interior do Imóvel
	

[Handwritten signature]



9 – Interior do Imóvel 	10 – Interior do Imóvel 
11 – Área de Lazer 	12 – Área de Lazer 

[Handwritten signature]



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

[Handwritten signature]



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).



III.2. VALOR DO TERRENO

Para a definição do Valor Unitário 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) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Fator Transposição, aplicado para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na posição em relação à malha viária, acesso, pavimentação, melhoramentos públicos, padrão, características da ocupação, etc
- 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. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$



Elemento Comparativo nº 1

Endereço: Rua Brava			Fonte: Lopes Riviera - (13) 98181-3000		
Setor: *	Quadra: *	IL: 80,00	Valor Ofertado R\$: 1.272.000,00	Data Pesquisa: ago/2025	IPC Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 720,00	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado:	FOC:	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 1.144.800,00	V.Ter. Atualizado: 1.144.800,00
Frente Proj.: *	Frente Limitada: *	Prof.Equiv. : *	Prof.Equiv. Limit: *	Multipl. Frentes: *	Consistencia Terreno: *
Coef. Consist. Te *	Topografia: *	Coef. Topografia: *	Fator.Transp.(f1) 1,250	Fator Área (f2) *	
Obs:			VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.987,50		Situação: Utilizado

Elemento Comparativo nº 2

Endereço: Rua Felix			Fonte: Lopes Riviera - (13) 98181-3000		
Setor: *	Quadra: *	IL: 50,00	Valor Ofertado R\$: 580.000,00	Data Pesquisa: ago/2025	IPC Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 504,00	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado:	FOC:	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 522.000,00	V.Ter. Atualizado: 522.000,00
Frente Proj.: *	Frente Limitada: *	Prof.Equiv. : *	Prof.Equiv. Limit: *	Multipl. Frentes: *	Consistencia Terreno: *
Coef. Consist. Te *	Topografia: *	Coef. Topografia: *	Fator.Transp.(f1) 2,000	Fator Área (f2) *	
Obs:			VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.071,43		Situação: Utilizado

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Iguape			Fonte: Ronaldo Imóveis - (13) 3317-3224		
Sector: *	Quadra: *	IL: 60,00	Valor Ofertado R\$: 650.000,00	Data Pesquisa: ago/2025	IPC Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 504,00	Área Construída:	Classificação:	Padrão:	Idade:
Estado:	FOC:	Valor Constr. 0,00	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 585.000,00	V.Ter. Atualizado: 585.000,00
Frente Proj.: *	Frente Limitada: *	Prof.Equiv. : *	Prof.Equiv. Limit: *	Multipl. Frentes: *	Consistencia Terreno: *
Coef. Consist. Te *	Topografia: *	Coef. Topografia: *	Fator.Transp.(f1) 1,667	Fator Área (f2) *	
Obs:			VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.934,52		Situação: Utilizado

Média Saneada					
Elemento Comp. 1.987,50	Elemento Comp. 2.071,43	Elemento Comp. 3 1.934,52	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
Média Aritmética 1.997,82	Limite Sup. (+30%) 2.597,16	Limite Inf. (-30%) 1.398,47	Total elem. Utiliz. 3	Total elem.Discrep. 0	Média Saneada: 1.997,82

(Handwritten signature)



IMÓVEL AVALIANDO					
Endereço: Rua Pérola, Lote 06-B			Setor: *	Quadra: *	IL: 100,00
Área Terreno: 521,00	Frente Proj.: *	Frente Limitada: *	Prof.Equiv.: *	Prof.Equiv. Limit: *	Multiplas. Frentes: *
Consistencia Terreno: *	Coef.. Consist. Ter: *	Topografia: *	Coef. Topografia: *	Fator Frente. (f1): *	Fator Prof. (f2) *
Fator.Mult.Fr.(f3) *	Fator.Consis.(f4) *	Fator.Topogr.(f5) *	Obs:		
MÉDIA SANEADA (R\$/m²): 1.997,82		VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/m2): 1.997,82		VALOR DO TERRENO : R\$ 1.040.862,90	

Ou, em números comerciais:

Vt = R\$ 1.040.000,00
(agosto/2.025)



III.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

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

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

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

Vb = Valor das Benfeitorias

Ac = Área construída do imóvel

C = Custos Unitários Pini de Edificações

Fa = Fator de adequação do Custo Unitário

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

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS									
(CUSTO PINI DE EDIFICAÇÕES)									
							Data: Jul/2025		
							R1-N: 1.954,00		
							(admitido válido para a presente data)		
Benfeitoria:	Área (m ²):	Classificação:	Custo Unitário:	Fator Adeq.:	Idade:	Estado de Conservação:	FOC:	B.D.I.:	Valor (R\$):
Edificação	160,91	R1-N	2.524,98	1,10	20	regular	0,837	1,250	467.594,22
Lazer	128,83	R1-N	2.524,98	1,10	20	regular	0,837	1,250	374.371,78
TOTAL:									841.966,00

Ou, em números redondos:

$$Vb = R\$ 840.000,00$$

(agosto/2.025)

(assinatura)



III.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de terreno e benfeitorias, ou seja:

Terreno	R\$	1.040.000,00
Benfeitorias	R\$	840.000,00
VI	R\$	1.880.000,00

VI = R\$ 1.880.000,00
(agosto/2.025)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para agosto de 2.025, do imóvel residencial situado na Rua Amaralina nº 6 – Condomínio Morada da Praia – Bertioga – SP (matrícula nº 21.300 do 1º C.R.I. da Comarca de Santos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 1.880.000,00
(agosto/2.025)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 21 de agosto de 2.025.


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