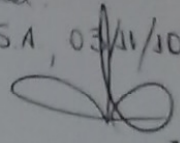


EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE
SANTO ANDRÉ

J. Dizeu, no prazo
sucessivo de cinco dias, por
este qual.

S.A, 03/11/10.



AUTOS N.º 1124.10

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI,
infra-assinado, engenheiro civil e
mecânico, CREA 060010.2107, perito
nomeado por V.Excia. nos autos da ação
de **EXECUÇÃO** promovida pelo
BANCO BRADESCO S.A. contra
SOLON BORGES, (Precatória da 1ª Vara
Judicial do Forum de Garça - Autos
786.06), em atenção ao r. despacho de
fls. vem, mui respeitosamente, apresentar
à V. Excia. o seguinte

LAUDO

ZR ✓

325
*

1 - HISTÓRICO

Em r. despacho de fls. 04 V.Excia. decide:

“Nomeio o dr.....para realizar a avaliação do imóvel penhorado.”

2 - BEM PENHORADO

De acordo com o Auto de Penhora e Depósito de fls. 19, o bem penhorado assim se descreve:

“Um apartamento sob o nº 41, localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO MAISON D’AMI”, situado à Rua João Fernandes nº 145, Vila Alpina, na cidade e comarca de Santo André, contendo sala de estar com lareira, sala de visitas e sala de jantar conjugadas, servidas por terraços e jardineiras, lavabo, sala de som e TV, circulação íntima, 05 dormitórios sendo 03 do tipo suite, com closet, banheiro e terraço privativos, o quarto também do tipo suite com local para armário, banheiro e terraço privativos, e o quinto e último apenas com local para armário; copa e cozinha conjugadas, área de serviço, despensa, adega, despejo e W.C. de empregada. Possui a área privativa de

2
AL

ZR ✓

125
X

1 - HISTÓRICO

Em r. despacho de fls. 04 V.Excia. decide:

“Nomeio o dr.....para realizar a avaliação do imóvel penhorado.”

2 - BEM PENHORADO

De acordo com o Auto de Penhora e Depósito de fls. 19, o bem penhorado assim se descreve:

“Um apartamento sob o nº 41, localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO MAISON D’AMI”, situado à Rua João Fernandes nº 145, Vila Alpina, na cidade e comarca de Santo André, contendo sala de estar com lareira, sala de visitas e sala de jantar conjugadas, servidas por terraços e jardineiras, lavabo, sala de som e TV, circulação íntima, 05 dormitórios sendo 03 do tipo suite, com closet, banheiro e terraço privativos, o quarto também do tipo suite com local para armário, banheiro e terraço privativos, e o quinto e último apenas com local para armário; copa e cozinha conjugadas, área de serviço, despensa, adega, despejo e W.C. de empregada. Possui a área privativa de

AC

JAR

386

454,0200 m², área comum de divisão proporcional de 160,9767 m² (estando nesta incluída a área da garagem), perfazendo uma área total construída de 614,9967 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 1/15 ou 0,066667 ou 6,6667%, ou ainda 93,4098 m². Postando-se o observador na confluência das Ruas João Fernandes e São Felix e olhando de frente para o Edifício, esta unidade autônoma confronta pela frente com área do Condomínio (recuo do prédio em relação às mencionadas vias públicas e com hall social e poço do elevador social; pelo lado direito também confronta com área do Condomínio (recuo do Edifício em relação ao lote nº13, prédio nº 55 da Rua São Felix) e pelo lado esquerdo, ainda com área do condomínio (recuo do edifício em relação aos lotes 05, 06, 07, 08 e 09, prédios nºs 106, 98, 90, 82, 76, 68 e 60 da Rua João Fernandes) e com a caixa de escadaria, com a antecâmara, com os dutos de ventilação, com o hall de serviço e com o poço do elevador de serviço. O Edifício Maison D'ami está assentado em terreno situado na confluência das ruas São Felix e

386
2

386

454,0200 m², área comum de divisão proporcional de 160,9767 m² (estando nesta incluída a área da garagem), perfazendo uma área total construída de 614,9967 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 1/15 ou 0,066667 ou 6,6667%, ou ainda 93,4098 m². Postando-se o observador na confluência das Ruas João Fernandes e São Felix e olhando de frente para o Edifício, esta unidade autônoma confronta pela frente com área do Condomínio (recuo do prédio em relação às mencionadas vias públicas e com hall social e poço do elevador social; pelo lado direito também confronta com área do Condomínio (recuo do Edifício em relação ao lote nº13, prédio nº 55 da Rua São Felix) e pelo lado esquerdo, ainda com área do condomínio (recuo do edifício em relação aos lotes 05,06, 07, 08 e 09, prédios nºs 106,98, 90, 82, 76, 68 e 60 da Rua João Fernandes) e com a caixa de escadaria, com a antecâmara, com os dutos de ventilação, com o hall de serviço e com o poço do elevador de serviço. O Edifício Maison D'ami está assentado em terreno situado na confluência das ruas São Felix e

Handwritten signature or initials

João Fernandes, constituído pelos lotes 14 e 15, da quadra 01, da Vila Alpina, com área de 1.401,14 m². Referido imóvel encontra-se matriculado sob o n^o 89.192, junto ao 1^o CRI de Santo André."

3 - VISTORIA.

O apartamento vistoriado está situado à Rua João Fernandes, n^o 145, na confluência com a Rua São Felix e constitui a unidade 41, 4^o andar do Edifício Maison D'ami.



João Fernandes, constituído pelos lotes 14 e 15, da quadra 01, da Vila Alpina, com área de 1.401,14 m². Referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 89.192, junto ao 1º CRI de Santo André."

3 - VISTORIA.

O apartamento vistoriado está situado à Rua João Fernandes, nº 145, na confluência com a Rua São Felix e constitui a unidade 41, 4º andar do Edifício Maison D'ami.





PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO

128
A

Handwritten signature or initials in blue ink.



O Edifício Maison D'ami compõe-se de pavimento térreo e quinze pavimentos superiores, um sub-solo de garagens, contendo um apartamento por andar. Dois elevadores.

Compõe-se dito apartamento de sala-living com lareira, sala de visitas e sala de jantar conjugadas, lavabo, sala de som e TV, corredor, 4 suites, um dormitório, copa e cozinha conjugadas, área de serviço, despensa, adega, dois quartos de empregada e WC.

- Área construída assim delimitada:
- Área útil454,0200 m²
- Área comum e garagem.....160,9767 m²
- Área total.....614,9967 m²
- Fração ideal de terreno.....93,4098 m²
- Tipo construtivo “apartamento padrão entre fino e luxo”, idade aparente de 15 anos, porém está sendo reformado.

O Edifício Maison D'ami compõe-se de pavimento térreo e quinze pavimentos superiores, um sub-solo de garagens, contendo um apartamento por andar. Dois elevadores.

Compõe-se dito apartamento de sala-living com lareira, sala de visitas e sala de jantar conjugadas, lavabo, sala de som e TV, corredor, 4 suites, um dormitório, copa e cozinha conjugadas, área de serviço, despensa, adega, dois quartos de empregada e WC.

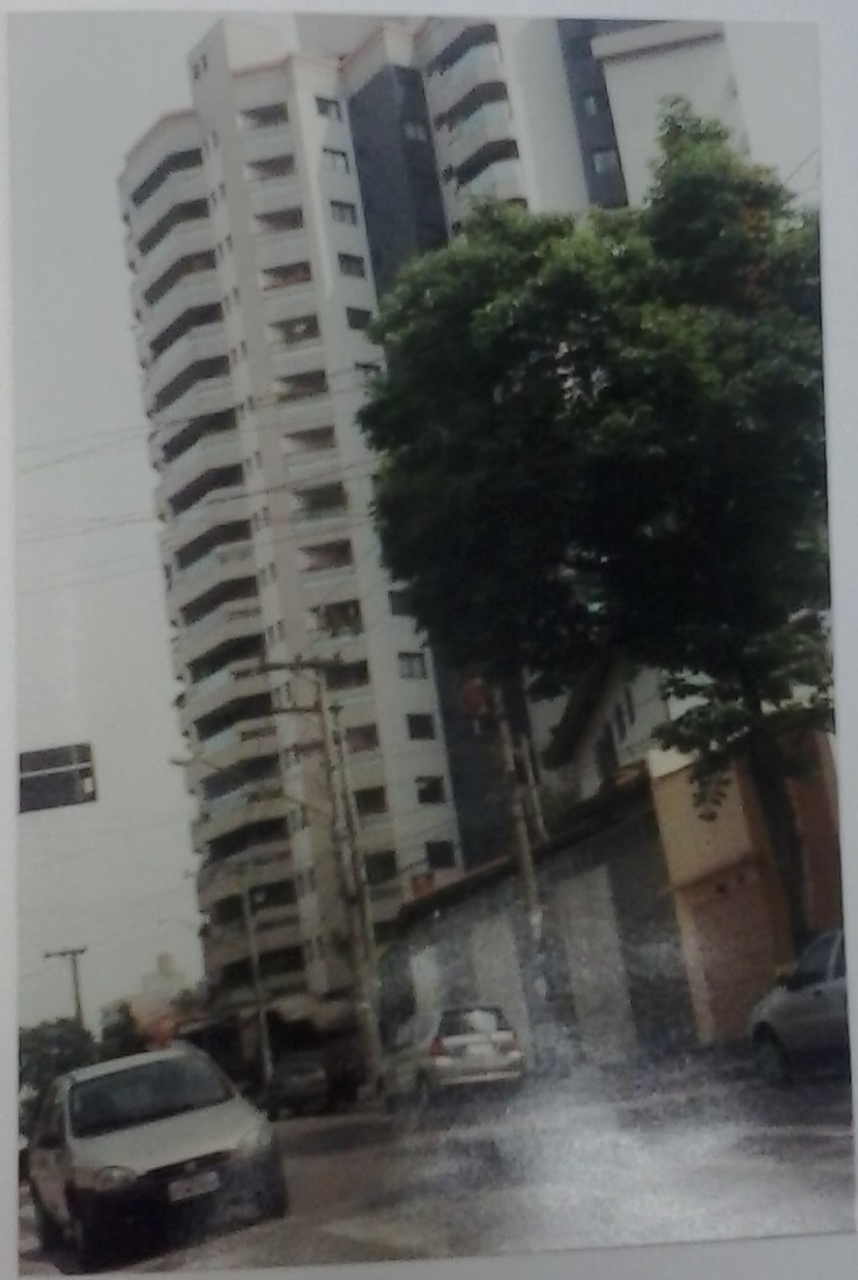
- Área construída assim delimitada:
- Área útil454,0200 m²
- Área comum e garagem.....160,9767 m²
- Área total.....614,9967 m²
- Fração ideal de terreno.....93,4098 m²
- Tipo construtivo "apartamento padrão entre fino e luxo", idade aparente de 15 anos, porém está sendo reformado.

O Edifício Maison D'ami compõe-se de pavimento térreo e quinze pavimentos superiores, um sub-solo de garagens, contendo um apartamento por andar. Dois elevadores.

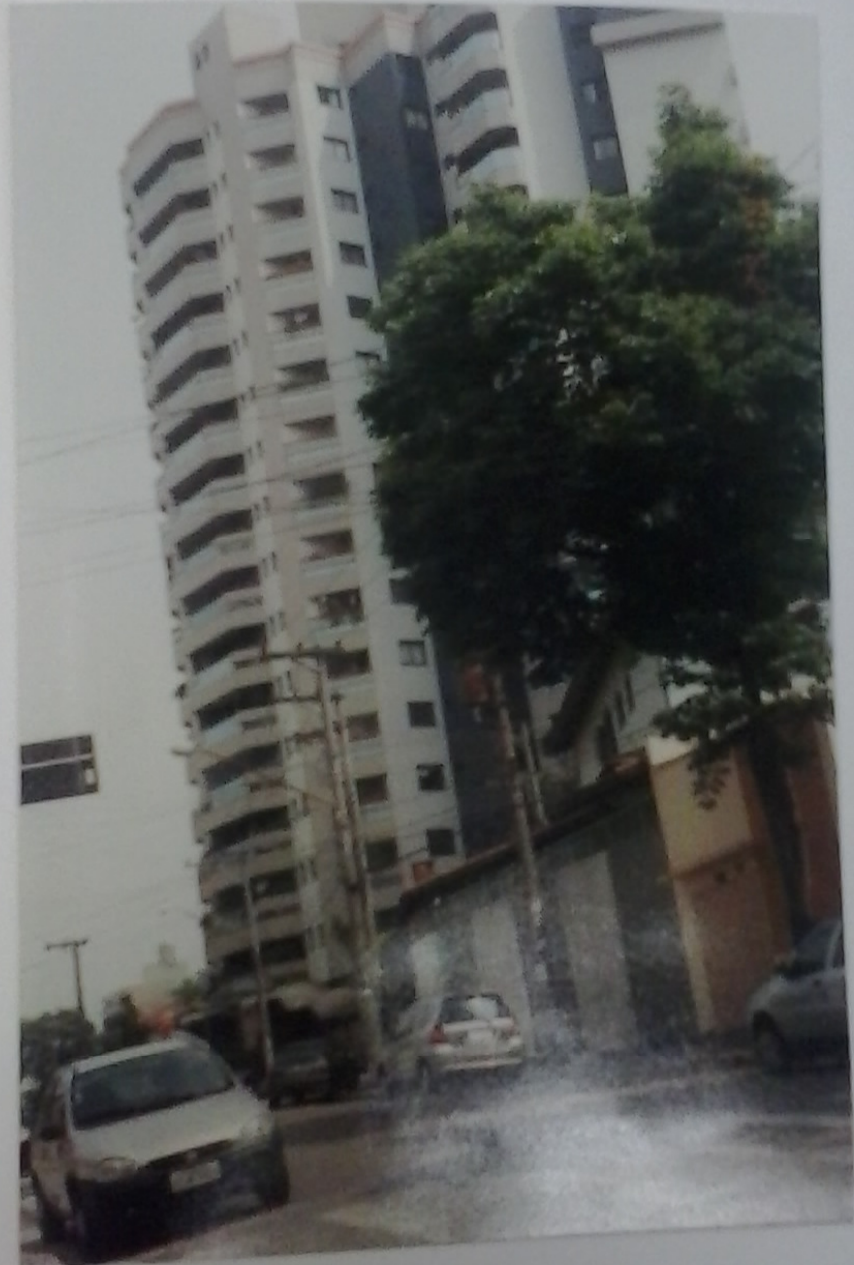
Compõe-se dito apartamento de sala-living com lareira, sala de visitas e sala de jantar conjugadas, lavabo, sala de som e TV, corredor, 4 suites, um dormitório, copa e cozinha conjugadas, área de serviço, despensa, adega, dois quartos de empregada e WC.

- Área construída assim delimitada:
- Área útil454,0200 m²
- Área comum e garagem.....160,9767 m²
- Área total.....614,9967 m²
- Fração ideal de terreno.....93,4098 m²
- Tipo construtivo “apartamento padrão entre fino e luxo”, idade aparente de 15 anos, porém está sendo reformado.

[Handwritten signature]



8/5



RS -



PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO

393
*

25-



36r



Handwritten signature or initials



4 - AVALIAÇÃO

De acordo com o trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE, um apartamento do tipo do vistoriado tem um valor unitário dado pela expressão

$$Vm^2 = 3,74 R_8N$$

E a revista CONSTRUÇÃO nº 111, de OUTUBRO de 2010 informa:

$$R_8N = R\$905,95$$

Considerando a área total construída do apartamento e o FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC= 1,00), resulta:

$$Vapt^o = 614,9967m^2 \times 3,74 \times 905,95 \times 1,00$$

$$Vapt^o = R\$2.083.760,00$$

(dois milhões oitenta e três mil setecentos e sessenta reais)

5 - ENCERRAMENTO

[Handwritten signature]

4 - AVALIAÇÃO

De acordo com o trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE, um apartamento do tipo do vistoriado tem um valor unitário dado pela expressão

$$V_{m^2} = 3,74 R_{gN}$$

E a revista CONSTRUÇÃO nº 111, de OUTUBRO de 2010 informa:

$$R_{gN} = R\$905,95$$

Considerando a área total construída do apartamento e o FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC= 1,00), resulta:

$$V_{apt^o} = 614,9967m^2 \times 3,74 \times 905,95 \times 1,00$$

$$V_{apt^o} = R\$2.083.760,00$$

(dois milhões oitenta e três mil setecentos e sessenta reais)

5 - ENCERRAMENTO

38/

Nada mais havendo a esclarecer,
encerramos o presente LAUDO que consta
de 11 (ONZE) folhas impressas de um só
lado, todas rubricadas, timbradas e
numeradas, sendo a última datada e
assinada.

São Paulo, 29 de OUTUBRO de 2010

Paulo Roberto Ottoni Rossi
PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE
SANTO ANDRÉ

AUTOS N.º 1124.10

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI,
infra-assinado, engenheiro civil e
mecânico, CREA 060010.2107, perito
que funcionou nos autos da ação de
EXECUÇÃO promovida pelo *BANCO*
BRADERCO S.A. contra *SOLON*
BORGES, (Precatória da 1ª Vara Judicial
do Forum de Garça – Autos 786.06), em
atenção ao r. despacho de fls. vem, mui
respeitosamente, apresentar à V. Excia. os
seguintes

ESCLARECIMENTOS

86

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE
SANTO ANDRÉ

AUTOS N.º 1124.10

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI,
infra-assinado, engenheiro civil e
mecânico, CREA 060010.2107, perito
que funcionou nos autos da ação de
EXECUÇÃO promovida pelo **BANCO**
BRADESCO S.A. contra **SOLON**
BORGES, (Precatória da 1ª Vara Judicial
do Forum de Garça – Autos 786.06), em
atenção ao r. despacho de fls. vem, mui
respeitosamente, apresentar à V. Excia. os
seguintes

ESCLARECIMENTOS

233
SA

I - VISTORIA

V. Excia. indaga se o signatário vistoriou, internamente, o apartamento em causa.

É verdade que sim. O signatário percorreu todas as dependências do apartamento vistoriado e que estava sofrendo reparos naquela data.

As fotos internas não foram tiradas por que o signatário não tem o costume de obtê-las quando o apartamento tem moradores, uma vez que parece a ele, invasão de privacidade.

Quanto à critica feita pelo educado e combatente patrono do suplicado, o signatário quer informar a V. Excia. o que segue:

“A pericia tem por objeto apurar o valor de mercado da unidade imobiliária que sofreu a constrição judicial. Entretanto, o laudo pericial não atende tal objetivo. Limitou-se o expert a tirar algumas fotografias da parte externa do prédio onde está localizada a unidade imobiliária e de suas adjacências. Para apurar o valor aplicou índices obtidos junto ao IBAPE e Revista CONSTRUÇÃO” afirma o nobre patrono.

A critica não tem a menor razão de ser. O signatário se respeita e, acima de tudo, respeita o seu trabalho. Não se limitou a tirar fotografias. Vistoriou o imóvel, por dentro e por fora, verificou o seu acabamento, os materiais empregados e foi capaz de qualificá-lo dentro dos padrões admitidos pelo IBAPE e classificá-lo dentro dos limites de cada categoria de apartamento. Nada mais a acrescentar.

2 - AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O signatário coletou as seguintes ofertas de imóveis situados na mesma região geo-econômica em que se encontra o imóvel avaliando e no mesmo setor fiscal, imóveis esses comparáveis com aquele avaliando.

Tipo	:	Apartamento		
Endereço	:	Avenida Padre Anchieta, 252 - 18º andar		
Bairro	:	Jardim		
Setor	:	003	Zona	:
Quadra	:	053	I.F.	:
DADOS ECONOMICOS				
Modalidade	:	Venda	Valor	:
Natureza	:	Oferta		670.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO				
Padrão	:	ASu	Idade	:
Area Util	:	165,00	Dormitórios	:
Area Garagem	:	0,00	Suites	:
Area Edícula	:	0,00	Banheiros	:
Area Total	:	1,00	Dorm. Empregada	:
Area Comum	:	0,00	Vagas Cobertas	:
Salão de Festas	:	1	Vagas Descobertas	:
Playground	:	1	Piscinas	:
Subsolos	:	0	Superiores	:
			Elevadores	:

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Viana Imóveis
Endereço - Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 27
Contato - Sr. Alcides Fone: 4438-6709

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Ventura - 18º andar - Padrão Superior
- 2 - Imóvel recém-construído
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 450,00
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



2 - AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O signatário coletou as seguintes ofertas de imóveis situados na mesma região geo-econômica em que se encontra o imóvel avaliando e no mesmo setor fiscal, imóveis esses comparáveis com aquele avaliando.

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Padre Anchieta, 252 - 18º andar
Bairro : Jardim
Setor : 003
Quadra : 053

Zona :
I.F. : 616,84 / 6
Valor : 670.000,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu
Area Util : 165,00
Area Garagem : 0,00
Area Edícula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas : 1
Playground : 1
Subsolos : 0

Idade : 0 anos
Dormitórios : 4
Suites : 2
Banheiros : 1
Dorm. Empregada : 1
Vagas Cobertas : 2
Vagas Descobertas : 0
Piscinas : 1
Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Viana Imóveis
Endereço - Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 27
Contato - Sr. Alcides Fone: 4438-6709

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Ventura - 18º andar - Padrão Superior
- 2 - Imóvel recém-construído
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 450,00
- 4 - 02 elevadores - 04 aptos./andar



235
SA / *

Assim:

1 - Av. Padre Anchieta, nº 252 - 18º andar
Setor 03 - Quadra 053 - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 165,00 m² - Preço: R\$670.000,00

Valor unitário:

$$R\$670.000,00 \times 0,9/165 = R\$3.654,00/m^2$$

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua dos Bandeirantes, 253 - 6º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 056 I.F. : 616,84 / 6

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : AFI Idade : 5 anos
Area Util : 374,00 Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00 Suítes : 4
Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 2
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 0
Playground : 1 Piscinas : 1
Subsolos : 0 Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Zelador
Endereço - No local
Contato - Sr. Hamilton

Fone: 4994-0279

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Rembrand - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 2.000,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Av. Padre Manuel da Nóbrega - I.F.: 616,84 / 06

235
SA / *

Assim:

1 - Av. Padre Anchieta, nº 252 - 18º andar
Setor 03 - Quadra 053 - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 165,00 m² - Preço: R\$670.000,00

Valor unitário:

$$R\$670.000,00 \times 0,9/165 = R\$3.654,00/m^2$$

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua dos Bandeirantes, 253 - 6º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 056 I.F. : 616,84 / 6

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFI	Idade	: 5 anos
Area Util	: 374,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 2
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Zelador
Endereço - No local
Contato - Sr. Hamilton

Fone: 4994-0279

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Rembrand - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 2.000,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Av. Padre Manuel da Nóbrega - I.F.: 616,84 / 06

Assim:

1 - Av. Padre Anchieta, nº 252 - 18º andar
Setor 03 - Quadra 053 - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 165,00 m² - Preço: R\$670.000,00

Valor unitário:

$$R\$670.000,00 \times 0,9/165 = R\$3.654,00/m^2$$

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua dos Bandeirantes, 253 - 6º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 056 I.F. : 616,84 / 6

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : AFI Idade : 5 anos
Area Util : 374,00 Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00 Suítes : 4
Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 2
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
Playground : 1 Piscinas : 1
Subsolos : 0 Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Zelador
Endereço - No local
Contato - Sr. Hamilton

Fone: 4994-0279

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Rembrand - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 2.000,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Av. Padre Manuel da Nóbrega - I.F.: 616,84 / 06

206
A



2 - Av. dos Bandeirantes, nº 253 - 6º andar
Setor 03 - Quadra 053 - 4 dormitórios - 4 suites
Área: 374,00 m² - Preço: R\$1.200.000,00

Valor unitário:

$$R\$1.200.000,00 \times 0,9 // 374 = R\$2.887,00/m^2$$

236
X



2 - Av. dos Bandeirantes, nº 253 - 6º andar
Setor 03 - Quadra 053 - 4 dormitórios - 4 suítes
Área: 374,00 m² - Preço: R\$1.200.000,00

Valor unitário:

$$R\$1.200.000,00 \times 0,9 // 374 = R\$2.887,00/m^2$$

615 *

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua João Fernandes, 86 - 15º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003
Quadra : 123
Zona :
I.F. : 385,52 / 6
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 1.900.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Alu	Idade	: 10 anos
Area Util	: 410,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suites	: 2
Area Edicula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 2
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 6
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Colônia Imóveis
Endereço - Avenida Lino Jardim, 87
Contato - Sr. Hélio

Fone: 4990-1622

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Flamboyant - 15º andar - Padrão Luxo
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - piscina, salão festas/jogos - Cond = R\$ 2.200,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Rua Ester - I.F.: 385,52 / 06



Tipo : Apartamento
Endereço : Rua João Fernandes, 86 - 15º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003
Quadra : 123
Zona :
I.F. : 385,52 / 6
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 1.900.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ALU
Idade : 10 anos
Area Util : 410,00
Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00
Suites : 2
Area Edícula : 0,00
Banheiros : 2
Area Total : 1,00
Dorm. Empregada : 2
Area Comum : 0,00
Vagas Cobertas : 6
Salão de Festas: 1
Vagas Descobertas: 0
Playground : 0
Piscinas : 1
Subsolos : 0
Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Colônia Imóveis
Endereço - Avenida Lino Jardim, 87
Contato - Sr. Hélio

Fone: 4990-1622

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Flamboyant - 15º andar - Padrão Luxo
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - piscina, salão festas/jogos - Cond = R\$ 2.200,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Rua Ester - I.F.: 385,52 / 06



238
61

3 - Rua João Fernandes, nº 86 - 15º andar
Setor 03 - Quadra 123 - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 410,00 m² - Preço: R\$1.900.000,00

Valor unitário:
R\$1.900.000,00 x 0,9/410 = R\$4.170,00/m²

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua João Fernandes, 145 - 10º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 156 I.F. : 385,52 / 6

DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 2.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : ALu Idade : 5 anos
Area Util : 454,00 Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00 Suítes : 4
Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 2
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
Playground : 1 Piscinas : 1
Subsolos : 0 Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária - Donizetti Imóveis
Endereço - Rua das Figueiras, 661 Fone: 4468-4910
Contato - Sr. Hernandes

OBSERVAÇÕES
1 - Edifício Maison D' Ami - 10º andar - Padrão Luxo
2 - Imóvel com estado de conservação regular
3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 2.300,00
4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
5 - esq. c/ Rua São Félix - I.F.: 385,52 / 06

812
x

3 - Rua João Fernandes, nº 86 - 15º andar

Setor 03 - Quadra 123 - 4 dormitórios - 2 suítes

Área: 410,00 m² - Preço: R\$1.900.000,00

Valor unitário:

$$R\$1.900.000,00 \times 0,9/410 = R\$4.170,00/m^2$$

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua João Fernandes, 145 - 10º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 156 I.F. : 385,52 / 6

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: Alu	Idade	: 5 anos
Area Util	: 454,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edicula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 2
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Donizetti Imóveis
Endereço - Rua das Figueiras, 661
Contato - Sr. Hernandez

Fone: 4468-4910

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Maison D' Ami - 10º andar - Padrão Luxo
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 2.300,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Rua São Félix - I.F.: 385,52 / 06

238
61

3 - Rua João Fernandes, nº 86 - 15º andar
Setor 03 - Quadra 123 - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 410,00 m² - Preço: R\$1.900.000,00

Valor unitário:

$$R\$1.900.000,00 \times 0,9/410 = R\$4.170,00/m^2$$

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua João Fernandes, 145 - 10º andar - esquina
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 156 I.F. : 385,52 / 6

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: ALu	Idade	: 5 anos
Area Util	: 454,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 2
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Donizetti Imóveis
Endereço - Rua das Figueiras, 661
Contato - Sr. Hernandez

Fone: 4468-4910

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Maison D' Ami - 10º andar - Padrão Luxo
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 2.300,00
- 4 - 02 elevadores - 01 apto./andar
- 5 - esq. c/ Rua São Félix - I.F.: 385,52 / 06

63-019
x 1



4 – Rua João Fernandes, nº 145 – 10º andar
Setor 03 – Quadra 156 – 4 dormitórios – 4 suítes
Área: 454,00 m² - Preço: R\$2.500.000,00

Valor unitário:

$$R\$2.500.000,00 \times 0,9/454 = R\$4.955,00/m^2$$



4 - Rua João Fernandes, nº 145 - 10º andar
Setor 03 - Quadra 156 - 4 dormitórios - 4 suítes
Área: 454,00 m² - Preço: R\$2.500.000,00

Valor unitário:

$$R\$2.500.000,00 \times 0,9/454 = R\$4.955,00/m^2$$

220
Etr

tipo : Apartamento
Endereço : Rua Padre Vieira, 515 - 6º andar
Bairro : Jardim
Setor : 003
Quadra : 071

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta

Zona :
I.F. : 616,84 / 6
Valor : 880.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFI
Area Util : 290,00
Area Garagem : 0,00
Area Edicula : 0,00
Area Total : 1,00
Area Comum : 0,00
Salão de Festas : 1
Playground : 0
Subsolos : 0

Idade : 15 anos
Dormitórios : 4
Suites : 2
Banheiros : 2
Dorm. Empregada : 1
Vagas Cobertas : 3
Vagas Descobertas : 0
Piscinas : 0
Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Alexandre

Fone: 7203-7052

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Spazio - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - salão festas, churrasqueira - Cond. R\$ 1.900,00
- 4 - 02 elevadores - 02 aptos./andar



220
64

tipo : Apartamento
Endereço : Rua Padre Vieira, 515 - 6º andar
Bairro : Jardim
Setor : 003
Quadra : 071
Zona :
I.F. : 616,84 / 6
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 880.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : AFI
Idade : 15 anos
Area Util : 290,00
Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00
Suites : 2
Area Edicula : 0,00
Banheiros : 2
Area Total : 1,00
Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00
Vagas Cobertas : 3
Salão de Festas : 1
Vagas Descobertas : 0
Playground : 0
Piscinas : 0
Subsolos : 0
Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Alexandre Fone: 7203-7052

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Spázio - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - salão festas, churrasqueira - Cond. R\$ 1.900,00
- 4 - 02 elevadores - 02 aptos./andar



221
651 x

5 - Rua Padre Vieira, 515 - 6º andar
Setor 03 - Quadra - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 290,00 m² - Preço: 880.000,00

Valor unitário:

$$R\$880.000,00 \times 0,9/290 = R\$2.746,00/m^2$$

tipo : Apartamento
Endereço : Rua Padre Manuel de Paiva, 315 / 317 - 9º andar
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 071 I.F. : 616,84 / 6

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.380.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFI	Idade	: 5 anos
Area Util	: 215,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edicula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Alexandre

Fone: 7203-7052

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Lumière - 9º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - piscina, salão festas/jogos - Cond. R\$ 1.200,00
- 4 - 02 elevadores - 02 aptos./andar

221
651 *

5 - Rua Padre Vieira, 515 - 6º andar
Setor 03 - Quadra - 4 dormitórios - 2 suítes
Área: 290,00 m² - Preço: 880.000,00

Valor unitário:

$$R\$880.000,00 \times 0,9/290 = R\$2.746,00/m^2$$

tipo : Apartamento
Endereço : Rua Padre Manuel de Paiva, 315 / 317 - 9º andar
Bairro : Jardim
Setor : 003 Zona :
Quadra : 071 I.F. : 616,84 / 6
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 1.380.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFI	Idade	: 5 anos
Area Util	: 215,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
Subsolos	: 0	Superiores	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Alexandre

Fone: 7203-7052

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Lumière - 9º andar - Padrão Fino
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular
- 3 - piscina, salão festas/jogos - Cond. R\$ 1.200,00
- 4 - 02 elevadores - 02 aptos./andar

223
651 X

5 - Rua Padre Vieira, 515 - 6º andar

Sector 03 - Quadra - 4 dormitórios - 2 suítes

Área: 290,00 m² - Preço: 880.000,00

Valor unitário:

RS880.000,00 x 0,9/290 = R\$2.746,00/m²

tipo : Apartamento
Endereço : Rua Padre Manuel de Paiva, 315 / 317 - 9º andar
Bairro : Jardim
Sector : 003 Zona :
Quadra : 071 I.F. : 616,84 / 6
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 1.380.000,00
Natureza : Oferta
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão : AFI Idade : 5 anos
Area Util : 215,00 Dormitórios : 4
Area Garagem : 0,00 Suítes : 4
Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
Playground : 0 Piscinas : 1
Subsolos : 0 Superiores : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Alexandre

Fone: 7203-7052

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Lumière - 9º andar - Padrão Fino

2 - Imóvel com estado de conservação regular

3 - piscina, salão festas/jogos - Cond. R\$ 1.200,00

4 - 02 elevadores - 02 aptos./andar

222
66



6 - Av. Padre Manoel Paiva, 315 - 9º andar
Setor 03 - Quadra 071 - 4 dormitórios - 4 suítes
Área - 215,00 m² - Preço: 1.380.000,00

Valor unitário:

$$R\$1.380.000,00 \times 0,9/215 = R\$5.766,00/m^2$$

Resumo:

- 1 - R\$3.654,00
- 2 - R\$2.887,00
- 3 - R\$4.170,00

222
66



6 - Av. Padre Manoel Paiva, 315 - 9º andar
Setor 03 - Quadra 071 - 4 dormitórios - 4 suítes
Área - 215,00 m² - Preço: 1.380.000,00

Valor unitário:

$$R\$1.380.000,00 \times 0,9/215 = R\$5.766,00/m^2$$

Resumo:

- 1 - R\$3.654,00
- 2 - R\$2.887,00
- 3 - R\$4.170,00

BR

4 - R\$4.955,00

5 - R\$2.746,00

6 - R\$5.776,00

A média entre os valores acima é igual a R\$4.038,00/m²

Com base nesse valor unitário da área útil e 50% desse valor para a área comum, nos termos do que é estabelecido no trabalho VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS URBANOS, do IBAPE, resulta para o apartamento em apreço:

$$454,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.038,00 + 160,9767 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.038,00 \times 0,5 = \\ \text{R}\$2.158.000,00$$

(dois milhões cento e cinquenta e oito mil reais)

Esse resultado confirma o valor encontrado no laudo já entregue.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos os presentes ESCLARECIMENTOS que constam de 12 (DOZE) folhas folhas impressas de um só lado, rubricadas, timbradas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 06 de JUNHO de 2011

Paulo Roberto Ottoni Rossi
PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI

61 ✓ 223 X 1

4 - R\$4.955,00

5 - R\$2.746,00

6 - R\$5.776,00

A média entre os valores acima é igual a R\$4.038,00/m²

Com base nesse valor unitário da área útil e 50% desse valor para a área comum, nos termos do que é estabelecido no trabalho VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS URBANOS, do IBAPE, resulta para o apartamento em apreço:

$$454,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.038,00 + 160,9767 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.038,00 \times 0,5 = \\ \text{R}\$2.158.000,00$$

(dois milhões cento e cinquenta e oito mil reais)

Esse resultado confirma o valor encontrado no laudo já entregue.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos os presentes ESCLARECIMENTOS que constam de 12 (DOZE) folhas folhas impressas de um só lado, rubricadas, timbradas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 06 de JUNHO de 2011

Paulo Roberto Ottoni Rossi

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI

Rincon e Sebastiani
Advogados Associados

Sociedade de Advogados inscrita na OAB/SP sob o n.º 11.732

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GARÇA.

Processo: 0003148-91.2006.8.26.0201

Número de Ordem: 0786/2.006

SOLON BORGES e OUTROS, por seus advogados e bastantes procuradores, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **BANCO BRADESCO S/A**, processo em referência, vem, perante Vossa Excelência, em atenção e cumprimento ao despacho de fl., aduzir e requerer o quanto segue:

Não concordam os executados com a designação de hasta pública do imóvel ao valor da avaliação realizada à época da deprecata.

Isso porque, Excelência, a avaliação fora realizada em **29/outubro/2010**, ocasião em que o país atravessava a supervalorização imobiliária.

Nada obstante, nos últimos 3 (três) anos, a região em que o imóvel está localizado sofreu abrupta valorização, em razão da instalação da Universidade Federal e projeto de implementação de novas linhas de metrô próximas ao imóvel.

Inclusive, como denota-se da inclusa pesquisa de mercado, outra unidade autônoma no meso edifício sendo comercializada ao valor de **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**.

Endereços: Rua Senador Fláquer, n.º 877 - Conj. 71 - Centro - Santo André/SP - CEP 09.010-160 (Ed. Europa)
Av. Paulista, n.º 726 - 17º andar - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01.310-930 (Ed. 5ª Avenida)
Rua Cuba, n.º 412 - Jd. América - São José do Rio Preto/SP - CEP 15.055-380
www.rinconesebastiani.adv.br - contato@rinconesebastiani.adv.br - (11) 2379.7233

LIVRO DE PROCELOS GAR- 10 0101357-01
0020710-0
170520131510 01CV 04

266
E REL
elaçã
11/20
?)
408/S
-se
4º ar
ndre
000

267
9

Rincon e Sebastiani

Advogados Associados

Sociedade de Advogados inscrita na OAB/SP sob o n.º 11.732

Excelência, a execução deve se dar de forma menos gravosa ao executado, nos termos do artigo 620 do Código de Processo Civil.

O preceito legal refere-se igualmente à extirpação de o executado ter seus bens expropriados por importância vil.

De mais a mais, é ressabido que naturalmente os imóveis já são arrematados por valor inferior ao da avaliação, portanto, os executados sofreriam ainda mais danos caso o valo da avaliação fosse mantido para fins de lance mínimo ao primeiro leilão.

Excelência, a avaliação judicial apurou o valor de R\$ 2.083.760,00.

Há uma divergência de cerca R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

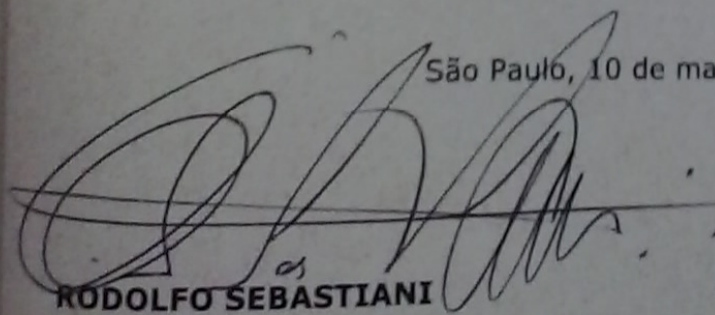
Como corolário, requerem os executados seja o imóvel objeto de nova avaliação, a qual deve levar em consideração a nova realidade do mercado imobiliário, sobretudo as novas características do local onde o imóvel é estabelecido.

Note-se, outrossim, que a medida visa evitar a nulidade de eventual arrematação por aviltamento, o que igualmente prejudicaria o credor.

Termos estes em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de maio de 2.013.



RODOLFO SEBASTIANI

OAB 275.599/SP

AGLAER C. RINCON S. DE SOUZA

OAB 184.565/SP