

315  
✓

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível  
Foro Regional de Pinheiros

Processo: **011.05.004916-0** 000 4916 - 74 . 2005  
Ação: **Execução de Título Extrajudicial**  
Requerente: **Banco Bradesco S/A**  
Requerido: **Celso Damon de Souza e outro**

011.2.FFJN.14.00001007-5.270214.1344.09

Cynthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

Índice

2

1) Preliminares	
<b>2) Avaliação do Imóvel</b> .....	<b>04</b>
2.1) Método de Avaliação	
2.2) Cálculo do Valor do Terreno	
2.3) Vistoria	
2.4) Avaliação do Terreno	
2.5) Valor do Capital Terreno (Vt)	
<b>3) Valor do <u>Imóvel 01</u> - Matrícula 43.553</b> .....	<b>10</b>
<b>4) Valor do <u>Imóvel 02</u> - Matrícula 43.554</b> .....	<b>10</b>
5) Levantamento Fotográfico	
<b>6) Conclusão</b> .....	<b>15</b>
7) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo	
8) Encerramento	
9) Anexos	



## 1) PRELIMINARES

3

314  
✓

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características dos imóveis, bem como o contexto regional em que se encontram, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração dos respectivos valores de mercado dos imóveis descritos à seguir.

### **Imóvel 01**

*Um terreno correspondente a parte do lote 09 da quadra 23, com frente para a Rua Salvador Scaglione, no Loteamento denominado "Jardim Santa Rita de Cássia" - Tatuí - SP.*

*Medindo 5,00m de frente por 25,00m de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de 5,00m, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>.*

*Cadastro Municipal: 0766.0097-ZN.9*

*Matrícula: 43.553 – Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí.*

### **Imóvel 02**

*Um terreno correspondente a parte do lote 09 da quadra 23, com frente para a Rua Salvador Scaglione, no Loteamento denominado "Jardim Santa Rita de Cássia" - Tatuí - SP.*

*Medindo 5,00m de frente por 25,00m de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de 5,00m, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>.*

*Cadastro Municipal: 0766.0097-ZN.9*

*Matrícula: 43.554 – Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí.*



## 2) Avaliação do Imóvel

318

### 2.1) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

*"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*- Ed. Pini, 1994:

*"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."*

## 2.2) Cálculo do Valor do Terreno

### Método Comparativo

319  
✓

Para a determinação do valor unitário do m<sup>2</sup> de terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando. Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

### 2.3) Vistoria

Os dois imóveis penhorados são terrenos vazios.

Os imóveis são lindeiros, frutos do desmembramento de um lote maior com frente de 10,00m.

Possuem calçadas e muro de fechamento frontal.

Os imóveis vizinhos possuem construções do "tipo residencial".

### Circunvizinhança e Localização

Os imóveis se localizam fora da região central de Tatuí.

O "Jardim Santa Rita de Cássia" é um loteamento da periferia popular de uso predominantemente residencial caracterizada por moradia de classe média/baixa e apresentando também uso comercial e serviços.



### Melhoramentos Públicos

6

320  
/

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

### Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

### Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros o seu solo é aparentemente firme e seco.

## 2.4) Avaliação do Terreno

A partir de pesquisa de valores ofertados na região, a signatária obteve 06 elementos comparativos que obedecem aos seguintes critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;
- Números de elementos

Para a homogeneização destes elementos, serão respeitados os critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Os terrenos com construção terão os valores de custos devidamente deduzidos, levando em conta os padrões, as áreas e as idades;
- Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda;
- Índice SINDUSCON: H8.2QN = 1.102,00 (estimado março/2014);
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a 5m;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de 20 a 40m;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.



Para o cálculo do valor unitário do m2 de terreno:

322

$$q = \frac{(V_o \times F_o) - V_c \times I_{Fi} \times F_t \times F_p \times F_e}{S_t \times I_{Fp}}$$

Onde:

- q = valor unitário do m2 de terreno (R\$)
- Vo = valor de oferta
- Vc = valor da construção
- St = área do terreno
- IFi = índice fiscal do imóvel avaliando
- IFp = índice fiscal da pesquisa
- Ft = fator testada (referência/real)
- Fp = fator profundidade
- Fo = fator oferta
- Fe = fator esquina

Resumo dos Unitários:

- elemento 01 = R\$ 240,00
- elemento 02 = R\$ 259,20
- elemento 03 = R\$ 200,00
- elemento 04 = R\$ 236,00
- elemento 05 = R\$ 220,00
- elemento 06 = R\$ 192,00
- R\$ 1.347,20

Média Aritmética: R\$224,53/m2

Eliminando o elemento que se encontra 30% abaixo (R\$157,17) e 30% acima (R\$291,89) da média aritmética, temos:

**Valor Unitário = R\$224,53/m2**  
Válido para março de 2014



2.5) Valor do Capital Terreno (Vt)

323  
5

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula específica para lote com profundidade e testada equivalente aos limites da região:

$$Vt = S \times q \times ft \times fp$$

Onde:

- Vt : Valor do capital terreno..... = R\$ ?
- S : Área do terreno ..... = 125,00m<sup>2</sup>
- q : Valor unitário..... = R\$ 224,53
  
- ft : Fator testada..... = 1
- ftp: Fator profundidade ..... = 1

$$Vt = 125,00 \times R\$224,53 \times 1 \times 1$$

$$Vt = R\$ 28.066,25$$

Válido para março de 2014

**3) VALOR DO IMÓVEL 01 – Matrícula 43.553**

10

324

$$V_i = V_t$$

Onde:

$V_i$  = Valor do Imóvel

$V_t$  = Valor do Capital Terreno

$$V_i = R\$ 28.066,25$$

Em números redondos:

**Valor Imóvel 01 = R\$ 28.000,00**

(vinte e oito mil reais)

Válido para março de 2014

**4) VALOR DO IMÓVEL 02 – Matrícula 43.554**

$$V_i = V_t$$

Onde:

$V_i$  = Valor do Imóvel

$V_t$  = Valor do Capital Terreno

$$V_i = R\$$$

Em números redondos:

**Valor Imóvel 02 = R\$ 28.000,00**

(vinte e oito mil reais)

Válido para março de 2014



**5) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

325

**FOTO 01**

Vista da fachada dos imóveis e indicação dos lotes "desmebrados".

**Matrícula**  
**43.553**



**Matrícula**  
**43.553**

Divisão dos lotes.  
**5,00m** de frente  
para cada um.

326 ✓

**FOTO 02**

12

Outra vista da fachada dos imóveis.



**FOTO 03**

Vista do interior dos lotes desmembrados.

Não há marcação no local dos 5,00m de frente.





**FOTO 04**

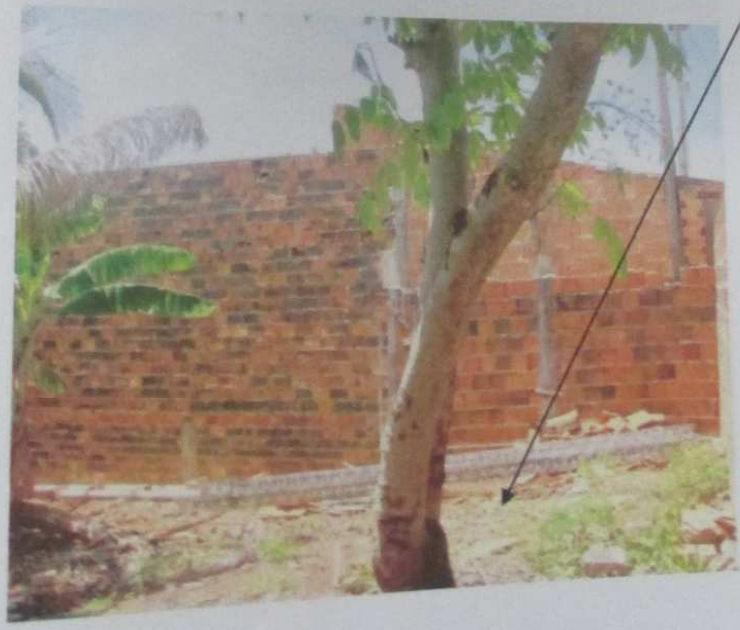
Vista do interior dos lotes desmembrados.  
Divida do lote **matrícula 43.554** com o imóvel vizinho.

32x  
/



**FOTO 05**

Vista do interior dos lotes desmembrados.  
Divida do lote **matrícula 43.553** com o imóvel vizinho.



**FOTO 06**

Vista da Rua Salvador Scaglione.

14

328



**FOTO 07**

Vista da Rua Salvador Scaglione.





329  
/

**6) CONCLUSÃO**

15

O laudo judicial apurou os seguintes valores de mercado para os imóveis penhorados nos autos:

**Imóvel 01 - Matrícula 43.553**

**Valor Imóvel 01 = R\$ 28.000,00**

(vinte e oito mil reais)

Válido para março de 2014

**Imóvel 02 - Matrícula 43.554**

**Valor Imóvel 02 = R\$ 28.000,00**

(vinte e oito mil reais)

Válido para março de 2014

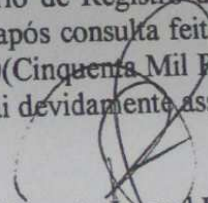
**Valor total dos imóveis penhorados: R\$56.000,00**

469

~~XXXX~~

**AUTOS CP N° 1006553-61.2016.8.26.0624 – SEGUNDA VARA CIVEL**  
**DA COMARCA DE TATUI**  
**AUTOS N° 0004916-74.2005.8.26.0011 COMARCA DE SÃO PAULO -**  
**FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – 2ª VARA CIVEL**  
**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Aos dois dias do mês de Dezembro de 2016, na Rua Salvador Scaglione, ao lado do n° 519, Jardim Santa Rita de Cássia, cidade de Tatui, onde, em diligência me encontrava, Eu, Oficial de Justiça, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável n° 624.2016/028605-09, extraído dos Autos de Carta Precatória Cível - Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens que, BANCO BRADESCO S/A move a DAMON COMERCIAL LTDA. e outro, PROCEDI À AVALIAÇÃO, conforme expressa determinação, sobre bens imóveis de propriedade de Celso Damon de Souza, a seguir descritos: **1)** Um terreno correspondente a parte do lote 09 da quadra 23, com frente para a rua Salvador Scaglione, no loteamento denominado Santa Rita de Cássia, nesta cidade de Tatui/SP, com as seguintes medidas e confrontações: 05,00 metros de frente para a rua Salvador Scaglione por 05,00 m nos fundos com parte do lote 25, por 25,00 metros do lado direito da frente aos com o lote 10: por 25,00 metros do lado esquerdo da frente aos fundos com parte do lote 09, encerrando a área de 125,00 metros quadrados, ficando do lado ímpar, distante 100,00 metros da rua Osmil Martins e cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 0766.0097/ZN-exercício de 1995 e objeto da Matrícula n° 43.553, Folha 01, Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatui-SP, que avalio, conforme valor de mercado, após consulta a corretores de imóveis da cidade de Tatui em R\$50.000,00(Cinquenta Mil Reais); **2)** Um terreno correspondente a parte do lote 09 da quadra 23, com frente para a rua Salvador Scaglione, no loteamento denominado Santa Rita de Cássia, nesta cidade de Tatui/SP, com as seguintes medidas e confrontações: 05,00 metros de frente para a rua Salvador Scaglione por 05,00 m nos fundos com parte do lote 25, por 25,00 metros do lado direito da frente aos fundos com o lote 09 por 25,00 metros do lado esquerdo da frente aos fundos com parte do lote 08 encerrando a área de 125,00 metros quadrados, ficando do lado ímpar, distante 95,00 metros da rua Osmil Martins e cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 0766.0023/ZN-exercício de 1.995 e objeto da Matrícula n° 43.554, Folha 01 n° 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatui, que avalio, conforme valor de mercado, após consulta feita a corretores de imóveis da cidade de Tatui em, R\$50.000,00(Cinquenta Mil Reais). FEITO A AVALIAÇÃO, lavrei o presente Auto, que vai devidamente assinado.

  
José Renato Leonel Ferreira  
Oficial de Justiça