

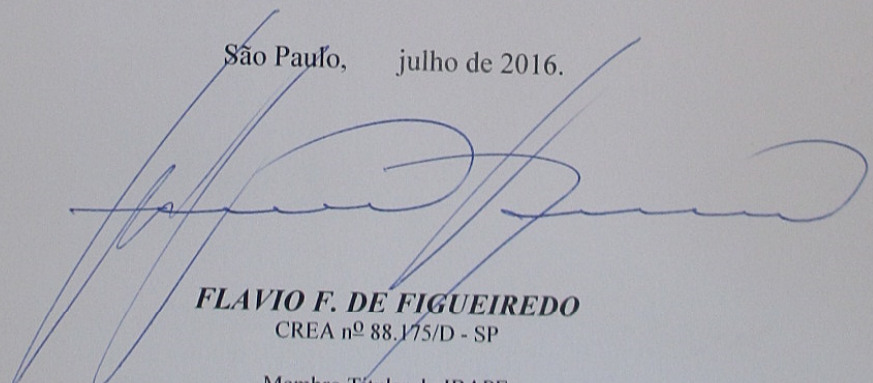
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL**

Proc. : 0027278-94.2005.8.26.0100

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por CLÁSSICO ALPHAVILLE ASSESSORIA, CONSULTORIA & AUDITORIA CONTÁBIL S/C LTDA contra SERGIO AUGUSTO CHAVES PERGOLA, tendo entregue seu Laudo, vem, mui respeitosamente, requerer a expedição de guia para levantamento de seus honorários, depositados conforme comprovantes de fls. 583/589 e 591 dos autos.

100 41 FFPA.16.0014644-6 007H 100 W

São Paulo, julho de 2016.



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

004  
[Handwritten signature]

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

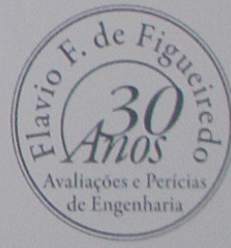
Proc. : 0027278-94.2005.8.26.00

100 41 FFPA.16.00146547-8 00716 132 IN

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por CLÁSSICO ALPHAVILLE ASSESSORIA, CONSULTORIA & AUDITORIA CONTÁBIL S/C LTDA contra SÉRGIO AUGUSTO CHAVES PERGOLA, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Ex<sup>a</sup>. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

[Handwritten signature]

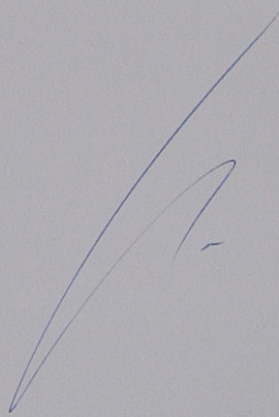


## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se às vagas de garagem sob os nºs 14 e 15, localizadas no 1º subsolo do, "Edifício Caravaggio", situado na Rua Alcino Braga, nº 67 - Paraíso - São Paulo - SP, matriculadas sob o nºs 55.035 e 55.036 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O valor dos imóveis será determinado para o mês de junho de 2016, observando-se 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 e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.



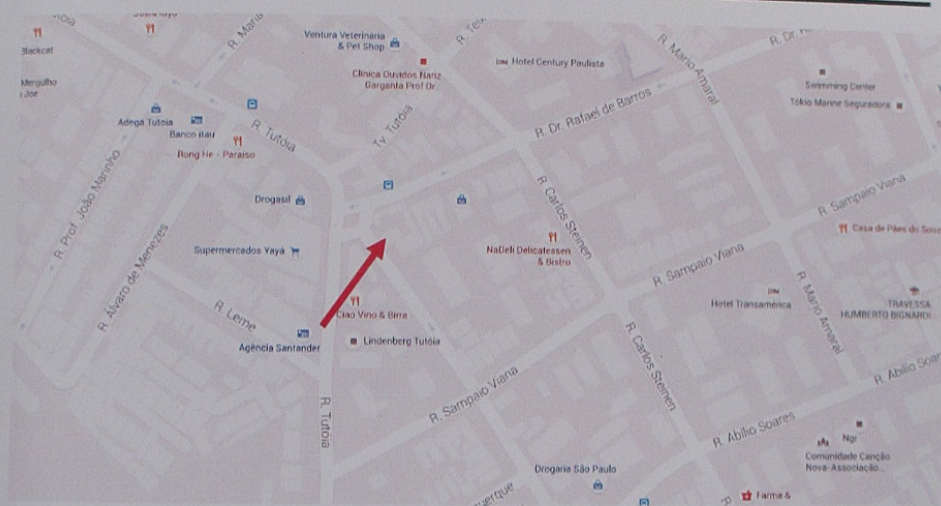
## II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 30 de maio p.p. às 14:30 h.

### II.1 - Localização

Os imóveis correspondem às vagas de garagem sob os n<sup>os</sup> 14 e 15, localizadas no 1<sup>o</sup> subsolo do, "Edifício Caravaggio", situado na Rua Alcino Braga, n<sup>o</sup> 67 – Paraíso - São Paulo – SP, localizado na Quadra 36 do Setor Fiscal 36, a qual - como mostra o mapa abaixo - é completada pelas Ruas Dr. Rafael de Barros, Carlos Steinen e Sampaio Viana possuindo Índice Fiscal correspondente a 5.157,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM - Zona Mista" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



## **II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário**

Os imóveis situam-se no bairro Paraíso, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em função de sua localização em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pela classe média.

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 havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011) o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.



### II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

### II.4 - Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se o Edifício Caravaggio, o qual é composto por 2 subsolo, pavimento térreo e 17 pavimentos elevados.

O pavimento térreo possui recepção, salão de jogos, salão de festas com banheiros, jardim, academia, copa funcionários e vestiário.

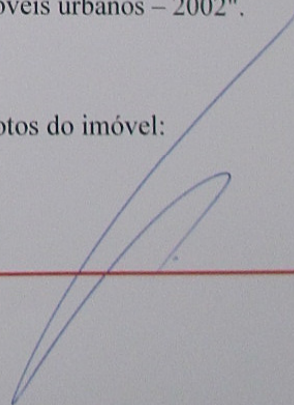
Nos subsolos encontram-se as vagas de garagem.

De acordo com matrícula nº 55.035 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel em estudo é uma vaga de garagem sob o nº 14, localizada no 1º subsolo no Edifício Caravaggio, possui área privativa de 26,71 m<sup>2</sup>, uma área comum de 2,38 m<sup>2</sup> e área total de 29,09 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,126% no terreno do empreendimento.

De acordo com matrícula nº 55.036 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel em estudo é uma vaga de garagem sob o nº 15, localizada no 1º subsolo no Edifício Caravaggio, possui área privativa de 26,71 m<sup>2</sup>, uma área comum de 2,38 m<sup>2</sup> e área total de 29,09 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,126% no terreno do empreendimento.

O imóvel foi construído há 35 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio com elevador", do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002".

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel:



1 - Vista da Rua Alcino Braga



*[Handwritten signature]*



610  
30

2 – Vista da Rua Alcino Braga





611  
10

3 – Vista do Edifício Caravaggio



*[Handwritten signature]*



62  
V0

4 – Acesso do Edifício Caravaggio - Guarita



*[Handwritten signature]*



5 – Vista da Entrada ao 1º Subsolo



6 – Vista da Saída do 1º Subsolo



*[Handwritten signature]*



615  
JQ

7 - Hall de Entrada



*[Handwritten signature]*



016  
UF

8 – Acesso ao Elevador Social



*[Handwritten signature]*

PUWE

617

VO

9 – Sala de Recepção



*[Handwritten signature]*

618  
50

10 – Salão de Festas



*[Handwritten signature]*



019  
V02

11 - Salão de Jogos



*[Handwritten signature]*



610  
V

12 - Copa dos Funcionários



*[Handwritten signature]*



621  
06

13 - Vestiário



*[Handwritten signature]*



622  
58

14 - Circulação/Jardim



*[Handwritten signature]*

processo.codigo=25ZX5Q0Y60000&processo.foro=100&uidCaptcha=...



68  
10

15 - 1º Subsolo



*[Handwritten signature]*

processo.codigo=2SZXSOY60000&processo.foro=100&uid=uid&captcha=saicaptcha\_...



024  
UP

16 - 1º Subsolo - Vaga de garagem - nº14



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping loops, positioned below the photograph.

Para o...  
com.br) que, su...  
Tribunal de Justiça do Estado...  
arrematante, a ser paga pelo arrematante, n...  
sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, n...  
er informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo juiz...  
stenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os parâmetr...  
lo?processo.codigo=2527500Y80000&processo.foto=100&uidCapcha=sajcapcha\_140611b5c7d743vu...

625  
30

17 - 1º Subsolo - Vaga de garagem - nº15



Para a realização de leilões comuns. O pagamento...  
declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização de leilões  
JUDICIAL (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta, deve  
habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem  
5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no  
ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em  
atenda a regulação específica, no qual serão captados lances, observados os parâmetros mínimos acima

gibrow.do?processo\_codigo=2521500190000&processo\_forp=100&uidCapcha=sljapqclhja\_140811b5c16743e082a... 1/3

626  
10

### III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

#### III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** 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 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 no 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.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes 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.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

lo  
nimo A  
mitidos lances na  
atualizada, caso se trate de imóvel de  
para os débitos judiciais comuns. O pagamento  
declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do  
JUDICIAL (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta,  
habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. De  
5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no  
ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em par  
regulamentação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima

1/3



627  
170

No presente caso, o valor unitário médio será calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da 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.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "Métodos Diretos x Métodos Indiretos", onde consta:

*"... A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .*

*Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .*

*Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.*

... rior à ...  
... mínimo 20 (vinte) ...  
... admitidos lances não inferior ...  
... atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A ...  
... para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser ...  
... declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, é autorizado ...  
... JUDICIAL (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta, é autorizado ...  
... habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, ...  
... 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do ...  
... ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual ...  
... atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima ...

... processo.codigo=262X500Y60000&processo.foro=100&uidCaptcha=sajcaptcha\_14081b5c7d743e082bf... 1/3



628  
UC

*Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)*

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

**Tema I - Método Diretos x Indiretos**

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

*5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."*

... por no mínimo 20 (vinte) dias antes da realização do leilão...  
... serão admitidos lances não atualizados, caso se trate de imóvel de inventário...  
... para os débitos judiciais comuns. Para a realização do leilão...  
... declarado vencedor pelo leiloeiro (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta, não se incluindo no...  
... JUDICIAL perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de acordo com o art. 10, inciso III, do...  
... habilitado(a) para a arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no...  
... 5% sobre o valor da arrematação. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em...  
... informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em...  
... aplicação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima...

629  
00

### III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base em valor unitário médio calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais 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 referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geoeconômica.
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014). Para o imóvel em questão  $IF = 5.157,00$
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002". O edifício em tela aparenta ter sido construído há 35 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio com elevador" e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a  $Foc = 0,620$ .



Elemento Comparativo nº 1

Rua Alcino Braga, 67

Setor : 36

Quadra : 36

IF : 5.157,00

Fonte : Sr. Suzuki

- Tel : (11) 98297-7433

- Tutoia Imóveis

Dormitórios : 3

Vagas : 2

Área Privativa : 140 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção : 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado : Regular

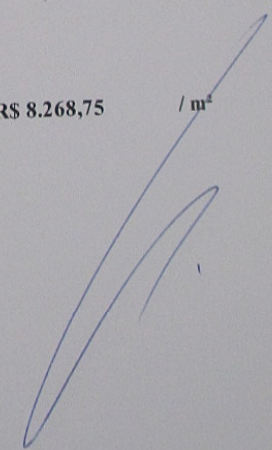
Fator de Depreciação (Foc)= 0,620

Preço Pedido: R\$ 1.470.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{5.157,00}{5.157,00} + 0,8 \times \frac{1.692}{1.692} \times \frac{0,620}{0,620} \right) \times \frac{0,9}{(140 + 2 \times 10)} \times 1.470.000,00$$

**q = R\$ 8.268,75 / m<sup>2</sup>**



631  
50

Elemento Comparativo n° 2

Rua Carlos Steinen, 35

Setor : 36

Quadra : 25

IF : 5.593,00

Fonte : Sr. Wladimir - Tel : (11) 5573-9427

Dormitórios : 3

Vagas : 2

Área Privativa : 140 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido: R\$ 1.325.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{5.157,00}{5.593,00} + 0,8 \times \frac{1.692}{1.692} \times \frac{0,620}{0,620} \right) \times \frac{0,9}{(140 + 2 \times 10)} \times 1.325.000,00$$

**q = R\$ 7.336,92 / m<sup>2</sup>**

632  
50

Elemento Comparativo nº 3

Rua Carlos Steinen, 399

Setor : 36

Quadra : 47

IF : 5.150,00

Fonte : Sra. Rose

- Tel : (11) 2885-9020

- Melhores Bairros

Dormitórios : 3

Vagas : 3

Área Privativa : 140 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção : 40 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado : Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido : R\$ 1.400.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{5.157,00}{5.150,00} + 0,8 \times \frac{1.692}{1.692} \times \frac{0,620}{0,547} \right) \times 0,9 \times \frac{1.400.000,00}{(140 + 3 \times 10)}$$

q = **R\$ 8.204,85 / m<sup>2</sup>**

30/05/2017  
Relatório de Avaliação  
Teor do ato: ...  
realizado em dois ...  
serão admitidos lances ...  
havendo lance superior à ...  
estenderá por no mínimo 20 (vinte) ...  
atualizada, caso se trate de imóvel de ...  
para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ...  
declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, ...  
JUDICIAL (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta, e ...  
habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. De ...  
sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluem ...  
do previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, ...  
do específica, no qual serão captados lances, observados os parâmetros mínimos ...

688  
50

Elemento Comparativo nº 4

Rua Dr. Rafael de Barros, 539

Setor : 36                      Quadra : 25

Fonte : Sra. Rose                      - Tel : (11) 2885-9020                      IF : 5.368,00

Dormitórios : 4                      - Melhores Bairros

Área Privativa : 160 m<sup>2</sup>                      Vagas : 2

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Apartamento      Padrão      Médio

Estado: Regular

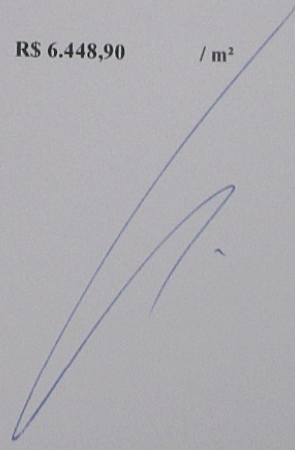
Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido: R\$ 1.300.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{5.157,00}{5.368,00} + 0,8 \times \frac{1.692}{1.692} \times \frac{0,620}{0,620} \right) \times 0,9 \times \frac{1.300.000,00}{(160 + 2 \times 10)}$$

**q = R\$ 6.448,90 / m<sup>2</sup>**



30/05/2017  
Relação: 0233/2017  
Teor do ato: Vistos Fis. 90  
realizado em dois pregões, pelo  
terão admitidos lances não inferiores a 50%  
havendo lance superior à importância da  
estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se  
pregão serão admitidos lances não inferiores a 50%  
atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização  
para os débitos judiciais comuns. Para a realização do leilão, nomeado  
declarado vencedor pelo leiloeiro com.br) que, conforme consta, é autorizado  
JUDICIAL (contato@megalice.com.br) e, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, não se incluindo no valor a  
habilitado(a) perante o T. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, não se incluindo no valor a  
e o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor a  
especifica, no qual serão captados lances, observados os parâmetros mínimos acima

639  
50

Elemento Comparativo nº 5

Rua Mario Amaral, 400

Setor : 36

Quadra : 25

IF : 5.477,00

Fonte :

Sr. Ezio

- Tel : (11) 3051-2811

Dormitórios : 4

Vagas : 3

Área Privativa : 162 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção : 30 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado : Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,687

Preço Pedido : R\$ 1.600.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{5.157,00}{5.477,00} + 0,8 \times \frac{1,692}{1,926} \times \frac{0,620}{0,687} \right) \times 0,9 \times \frac{1.600.000,00}{(162 + 3 \times 10)}$$

**q = R\$ 6.164,88 / m<sup>2</sup>**



685  
 30

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
1	Rua Alcino Braga, 67	8.268,75
2	Rua Carlos Steinen, 35	7.336,92
3	Rua Carlos Steinen, 399	8.204,85
4	Rua Dr. Rafael de Barros, 539	6.448,90
5	Rua Mario Amaral, 400	6.164,88
<b>TOTAL</b>		<b>36.424,30</b>

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 36.424,30 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{R\$ } 7.284,86 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad x \quad \text{R\$ } 7.284,86 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 5.099,40$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad x \quad \text{R\$ } 7.284,86 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 9.470,32$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

---


$$q = \quad \text{R\$ } 7.284,86 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{junho/2016}$$


---

626  
30

– Vaga nº14 o valor do imóvel sob a matrícula nº 55.035 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, será calculado pela seguinte expressão:

$$VTI_1 = q \times Au, \text{ onde :}$$

$VTI_1$  = valor do imóvel

$q$  = valor unitário = R\$ 7.284,86

$Au$  = área privativa ponderada do imóvel

$Au = 26,71 \text{ m}^2 \times 0,35$

$Au = 9,35 \text{ m}^2$

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$$VI = \text{R\$ } 7.284,86 / \text{m}^2 \times 9,35 \text{ m}^2$$

$VI = \text{R\$ } 68.113,44$  ou, em números redondos:

---

$$VTI_1 = \text{R\$ } 68.000,00 - \text{junho/2016}$$

---

637  
50

- Vaga nº15 o valor do imóvel sob a matrícula nº 55.036 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, será calculado pela seguinte expressão:

$$VTI_2 = q \times Au, \text{ onde :}$$

$VTI_2$  = valor do imóvel

$q$  = valor unitário = R\$ 7.284,86

$Au$  = área privativa ponderada do imóvel

$$Au = 26,71 \text{ m}^2 \times 0,35$$

$$Au = 9,35 \text{ m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$$VI = \text{R\$ } 7.284,86 / \text{m}^2 \times 9,35 \text{ m}^2$$

$VI = \text{R\$ } 68.113,44$  ou, em números redondos:

---

$$VTI_2 = \text{R\$ } 68.000,00 - \text{junho/2016}$$

---

628  
50

## IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, os valores das vagas de garagem sob os n<sup>os</sup> 14 e 15, localizadas no 1<sup>o</sup> subsolo do, "Edifício Caravaggio", situado na Rua Alcino Braga, n<sup>o</sup> 67 - Paraíso - São Paulo - SP, para o mês de junho de 2016, é de:

- Vaga n<sup>o</sup> 14 o valor do imóvel sob a matrícula n<sup>o</sup> 55.035 do 1<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

---

**VTI<sub>1</sub> = R\$ 68.000,00 - junho/2016**

---

- Vaga n<sup>o</sup> 15 o valor do imóvel sob a matrícula n<sup>o</sup> 55.036 do 1<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

---

**VTI<sub>2</sub> = R\$ 68.000,00 - junho/2016**

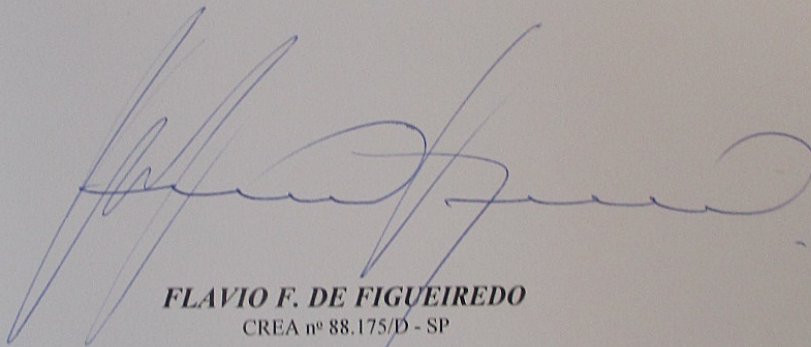
---

639  
0

**V - ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 01 de julho de 2016.



**FLAVIO F. DE FIGUEIREDO**  
CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Teor  
realizado s  
serão admidos  
havendo lance superior  
estenderá por no mínimo 20  
pregão serão admidos lances na  
atualizada, caso se trate de imóvel de imo  
encargado pelo leiloeiro. Para a realização do leil  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, De  
100&uid=Captcha=ajpcapitcha\_1408f1b5c7d743e082bf

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CAPITAL

Proc. : 0027278-94.2005.8.26.0100

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por CLÁSSICO ALPHAVILLE ASSESSORIA, CONSULTORIA & AUDITORIA CONTÁBIL S/C LTDA contra SÉRGIO AUGUSTO CHAVES PERGOLA, vem, mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. , manifestar-se nos seguintes termos acerca do Parecer Técnico Divergente apresentado às fls. 646 e segs. dos autos:

- O Sr. Assistente Técnico da Requerida, em Parecer Técnico Divergente de fls. 646 e segs. dos autos, contesta o valor do imóvel apurado, afirmando que a penhora corresponde a 50% dos imóveis.

Assiste razão o Assistente Técnico e o valor do imóvel será recalculado considerando metade ideal dos imóveis, de acordo com o termo de penhora de fls. 114 dos autos.

1.00\_41\_F\_01162296-0 210317 1555 01

## RECÁLCULO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

O valor de metade ideal da vaga nº14 do imóvel sob matrícula nº 55.035 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo será calculado pela seguinte expressão:

$$VTI_1 = VI \times 0,5, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel calculado às fls. 636 do autos.

Substituindo-se o valor na expressão, tem-se :

$$VTI_1 = R\$ 68.000,00 \times 0,5$$

$$VTI_1 = R\$ 34.000,00$$

---

$$VTI_1 = R\$ 34.000,00 - \text{junho/2016}$$

---

# Schmidt e Figueiredo Advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP.

Processo nº 0027278-94.2005.8.26.0100

CLÁSSICO ALPHAVILLE ASSESSORIA, CONSULTORIA &  
AUDITORIA CONTÁBIL S/C LTDA., por seu advogado e procurador que esta  
subscrive, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em  
epígrafe, que move em face de SÉRGIO AUGUSTO CHAVES PERGOLA, vem,  
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, ante o determinado no r. Despacho  
de fls., se manifestar sobre os esclarecimentos periciais conforma segue:

O i. Assistente Técnico tentou, e aparentemente conseguiu,  
induzir o Sr. Perito Judicial em erro.

A penhora, de fato, recaiu sobre 50% (cinquenta por cento) dos  
bens imóveis, entretanto, a avaliação deve levar em consideração 100% (cem por  
cento) deles, porquanto irão à leilão por inteiro, sendo dividido apenas o  
resultado.

Óbvio que não será levado à leilão 50% (cinquenta por cento) de  
cada bem, pois ninguém terá qualquer interesse em ser "sócio" em duas vagas de  
garagem, razão pela qual o legislador, ao elaborar a norma, previu que o bem  
indivisível será levado integralmente à leilão, reservado a cota parte daquele que não  
participa da lide ante o resultado obtido.

Calç. dos Crisântemos, nº 18 – 1º andar, Centro Comercial Alphaville, Barueri/SP

Tel/Fax: (11) 4688.0303

29/06/2017

realizado em... serão admitidos lances... superior à importância... dias e se encerrarem... 50% da última... atualização deverá ser... nome do leiloeiro oficial... e credenciais... autorizado(a) e... Desde logo, fixo a comissão... o valor do lance, o que... não se incluindo no valor do lance, em portal virtual que... presidido pelo leiloeiro oficial, em patamares mínimos acima... observados os parâmetros... 1/3



Schmidt e Figueiredo Advogados

662/8

Portanto, equivocados os esclarecimentos periciais, devendo ser o laudo original que avaliou os bens por inteiro.

Segue a transcrição do artigo 843, do NCCP, para esclarecer a

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Os esclarecimentos periciais apenas trataram de DIVIDIR o fruto da avaliação porque o Assistente Técnico do executado induziu o Perito Judicial em erro, ou seja, o valor da avaliação em si não teve qualquer mudança.

Sendo assim, e superado qualquer dúvida, requer sejam levados à leilão os dois imóveis por seu valor total de avaliação, resguardando metade do fruto obtido à cônjuge alheia à execução (CPC, art. 843).

Nestes termos,  
Pede deferimento.  
Barueri, 11 de abril de 2016.

MARCEL COLLESI SCHMIDT  
OAB/SP 180.392

Calç. dos Crisântemos, nº 18 - 1º andar, Centro Comercial Alphaville, Barueri/SP

Tel/Fax: (11) 4688.0303

30/05/2016

serão... havendo lance superior... estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e... serão admitidos lances não inferiores à 50% da atual... atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser feita de uma... para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma... declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeie leiloeiro oficial... JUDICIAL (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) para o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que... habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixe a comissão... previamente especifica, no qual serão captados lances, observados os parâmetros mínimos acima... &processo.foro=100&uidCaptcha=ajajcaptcha\_1408f1b5c7d743e082bf... 1/3