



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SP.

SANTANA



*J. Martins Pontes*  
*Perito*  
*N. 26/5/15*

PROCESSO Nº 0028631-78.2005.8.26.0001  
Nº de CONTROLE : 1227/2005

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES, engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente compromissado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por SANDY ALVES DANTAS em face de CLARINDA MOTTA DOMINGUES e OUTROS, vem mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o presente

# LAUDO



## 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário fora honrosamente nomeado no r.despacho exarado por V.Exa., às fls. 133 dos autos para a avaliação do imóvel penhorado, da matrícula de nº 37.037 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 99/102 dos autos), no qual consta a averbação 9, refere-se a metade ideal do imóvel consistente da casa de nº 142 da Rua Rodolfo Marin, Vila Romero – 8º Subdistrito de Santana, nessa capital – São Paulo.

## 2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor locativo de mercado de bem imóvel. Para tanto, serão adotados os seguintes critérios:

NBR-14.653/05 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Edificações - Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE-SP.

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.



153  
X

### 3 VISTORIA

No objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário compareceu ao imóvel avaliando, no dia 14 de maio de 2015 para proceder a vistoria do mesmo. Na ocasião encontrava-se no imóvel, a neta da requerida Dona Clarinda Motta Rodrigues, que se identificou como Beatriz, menor de idade. Esta nos informou que a sua avó Dona Clarinda havia falecido. Como não estavam presente os pais de Beatriz, o signatário deixou o seu telefone para que os mesmos nos contatasse a fim de se agendar a vistoria interna do imóvel.

No entanto, até a presente data não houve o retorno dos requeridos e desta forma, para ainda mais não procrastinar o andamento do processo, este perito procederá a avaliação do imóvel considerando-se a vistoria externa, as informações contidas nos autos e a pesquisa de ofertas mercadológica de imóveis na região.

#### 3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando consiste num terreno com duas residências, localizado na Rua Rodolfo Marin, 142 – Bairro de Vila Romeiro, nesta capital – São Paulo.

Referido imóvel encontra-se distante cerca de 7,10 Km em linha reta do marco zero na Praça da Sé e encontra-se na Quadrícula 39-C da Planta do Zoneamento do Município de São Paulo e Regiões circunvizinhas - edição de 2006 – Geomapas Editora.



154  
X

Tal imóvel encontra-se inserido no Zoneamento ZCPa, Zona de Centralidade Polar Média de Densidade - a, segundo o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430/02) e a Lei de Zoneamento do município de São Paulo (Lei nº 13.885/04).

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o nº 072.239.0018-0, e portanto encontra-se localizado, segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo – MOC-SP no:

### SETOR – 072 # QUADRA 239

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas vias: Rua Ramal dos Menezes, Travessa Gavião, Av. Engo. Caetano Álvares e a própria Rua Rodolfo Marin.

A fim de evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura abaixo.



Fonte: Google Maps.



155  
Q

### 3.2 REGIÃO

A região em questão é dotada de todos melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

A região também conta com algumas conveniências públicas e privadas próximas, como:

- Pontos de ônibus;
- Sinal de TV a cabo;
- Comércio diversos;
- Escolas e instituições de ensino.

### 3.3 METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do imóvel ora avaliando, o signatário vistoriou externamente as construções do mesmo, visando caracterizá-las dentro dos padrões construtivos apregoados pelas normas vigentes, bem como os materiais de acabamento externo e a qualidade da construção além do estado de conservação atual.



156  
X

Com base em tais dados, apresentados nos itens seguintes, obteve-se o padrão das casas e a depreciação cabível ao mesmo para fins de determinação do valor de mercado, conforme apresentado nos cálculos de avaliação do presente laudo.

### 3.4 IMÓVEL AVALIANDO

#### DIMENSÕES

De acordo com a Matrícula de nº 37.037 do 3º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital – SP (fls. 99/102 dos autos), o terreno do imóvel avaliando possui 6,00 metros de frente por 20,00 metros da frente aos fundos e 6,00 metros nos fundos com área total de terreno de 120,00 m<sup>2</sup>.

### 3.5 CONSTRUÇÕES

Segundo consta de informações contidas as fls. 25 dos autos de Embargos a Execução apensado a estes autos, o imóvel avaliando de nº 142 da Rua Rodolfo Marin é constituído por duas residências contendo cada casa, 2 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, lavanderia e duas vagas de garagem cobertas na entrada das referidas residências. No piso superior há um salão coberto com banheiro e varanda.

A área construída do referido imóvel foi estimada pelo signatário em **180,00 m<sup>2</sup>**.

#### ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As construções vistoriadas externamente apresentam o seu estado de conservação como regular.

#### IDADE DA CONSTRUÇÃO

Conforme consta nos autos em sua Matrícula a construção data de 1982 e, portanto possui idade de 33 anos.



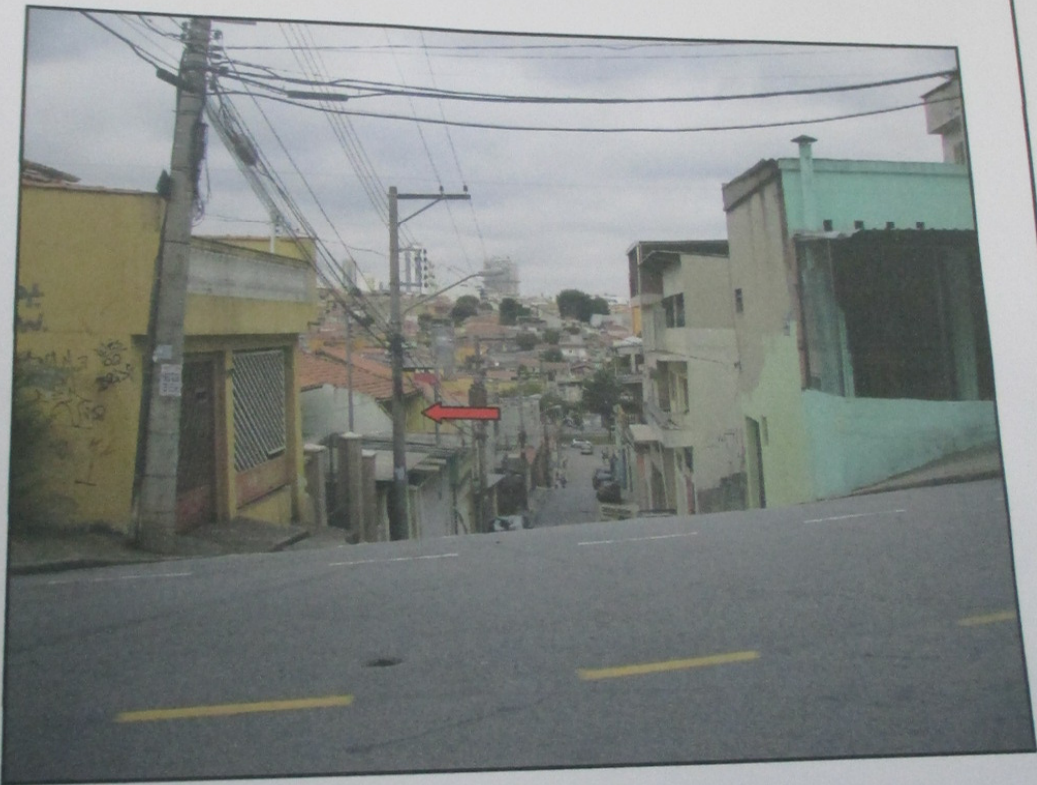
157  
X

### 3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir ilustram-se os locais de vistoria por meio de fotografias com suas descrições.

## FOTO 01

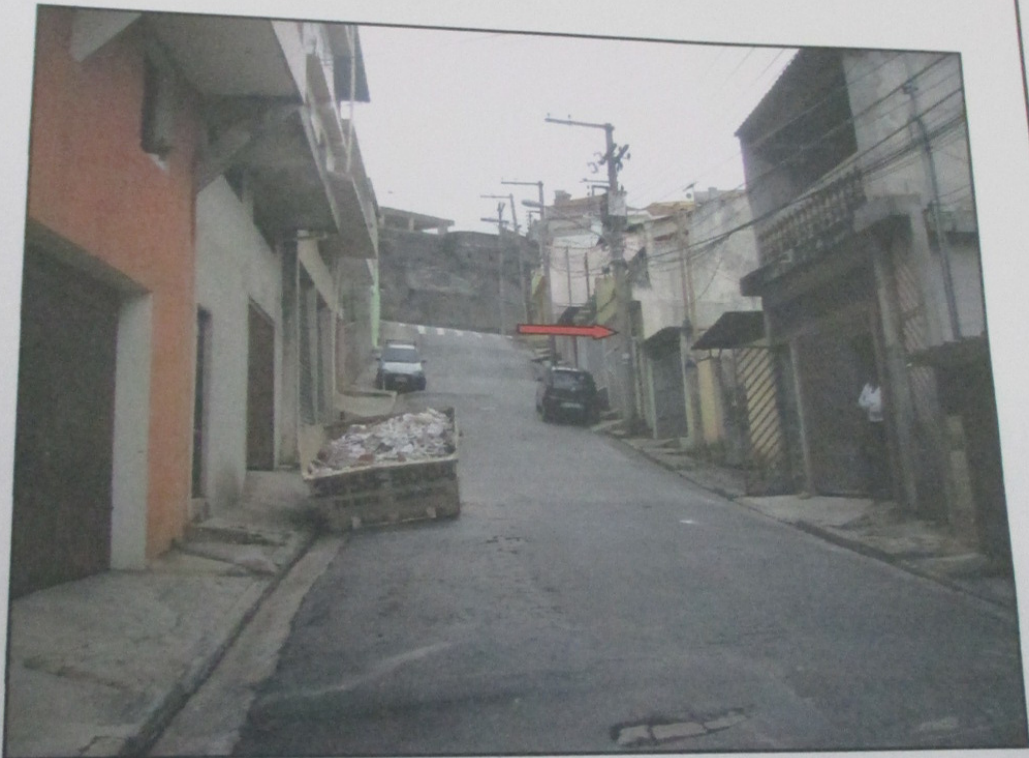
Vistas da Rua Rodolfo Marin, nas proximidades do imóvel avaliando, indicado pela seta. Foto tomada no sentido de quem se dirige para Av. Engenheiro Caetano Álvares com o vistor posicionado na Rua Ramal dos Menezes.





## FOTO 02

Outra vista da Rua Rodolfo Marin, agora tomada no sentido oposto ao da foto anterior, qual seja de quem se dirige para a Rua Ramal dos Menezes.







159  
X

## FOTO 03

Vista frontal do imóvel avaliando, situado na Rua Rodolfo Marin nº 142.  
Tal imóvel consiste de terreno e construção de 2 residências ocupando  
3 pavimentos.





160  
X

#### 4 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

##### 4.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado de área construída e do terreno, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram as presentes avaliações, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoa a NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 2005.

- a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;
- d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

161  
X

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

#### 4.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO

##### 4.2.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

O valor do metro quadrado do terreno foi obtido mediante a homogeneização de 08 (oito) elementos de ofertas pesquisados na mesma região e setor e setores contíguos do imóvel avaliando. Na pesquisa, levaram-se em consideração os seguintes fatores: formato, topografia, localização e tipo de solo, além da área construída, elasticidade das ofertas, fator de obsolescência e contemporaneidade das ofertas, transposição de índices fiscais, que após recebidos os tratamentos de cálculo de praxe, com o auxílio do software "GEOAVALIAR" (Anexo 1), desenvolvido para o IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obteve-se o seguinte valor unitário médio:

$$V_{UT} = R\$ 3.123,70/m^2$$

(três mil, cento e vinte e três reais e setenta centavos por metro quadrado)



162  
X

#### 4.2.2 VALOR DO TERRENO

O terreno foi avaliado de acordo com as "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2005", elaborada pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusivas dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREAS, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218, respeitado o prescrito na Lei 8.666.

O terreno encontra-se inserido na 2ª Zona do Grupo 1, com relação às características geo-econômicas da região onde se encontra, conforme apregoa a Norma acima mencionada. Desse modo, apresenta os seguintes fatores aplicáveis ao valor do terreno:

#### COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE ( $C_P$ )

Profundidade equivalente ( $P_e$ ) = 20,00 m

$P_{mi}$  = 25,0 m;  $P_{ma}$  = 40,0 m

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p = (25/20)^{0,50} = 1,1180$$



163  
X

### COEFICIENTE DE FRENTE ( $C_f$ )

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$F_p$  = frente principal do imóvel avaliando = 6 m

$F_r$  = frente de referência = 10,00m

$$C_f = (10/6)^{0,20} = 1,1076$$

### VALOR DO TERRENO ( $V_T$ )

$$V_T = V_{UT} / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1)]\} \times A_T, \text{ onde:}$$

$V_T$  = Valor do terreno.

$A_T$  = Área do terreno = 120,00 m<sup>2</sup>

$V_{UT}$  = Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.123,70/m<sup>2</sup>

" $C_f$ " = Coeficiente de frente = 1,1076

" $C_p$ " = Coeficiente de profundidade = 1,1180

Substituindo-se teremos:

$$V_T = R\$ 3.123,70/m^2 / \{1 + [1,1076-1) + (1,1180-1)]\} \times 120,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 120,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.123,70/m^2 / 1,2256$$

$$V_T = R\$ 120,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.548,71$$

**VT = R\$ 305.845,00**

**(Trezentos e cinco mil oitocentos e quarenta e cinco reais)**



164  
X

### 4.3 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

#### 4.3.1 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Para a presente avaliação, o signatário classifica as construções erigidas sobre o terreno avaliando como sendo "RESIDÊNCIA MÉDIA - FAIXA MÉDIA", definida no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP de 2002".

#### 4.3.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O signatário atribui a construção do imóvel o estado de conservação "c" (Edificação em estado regular) conforme apregoa a publicação "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP de 2002".

#### 4.3.3 FATOR DE OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO (Foc)

O fator de Obsolescência e Conservação será obtido mediante a idade do imóvel e o estado de conservação, conforme os cálculos abaixo:

**Foc = R + K \* (1 - R), onde:**

Foc: Fator obsolescência e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,6367

Ir: Vida referencial = 70 anos

Idade do imóvel = 33 anos

Foc = 0,20 + 0,6367 x (1-0,20) => Foc = 0,7094



165  
D

#### 4.3.4 VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções é obtido com base no CUB – Custo Unitário Básico residencial (projeto R<sub>6</sub>N) do SINDUSCON/SP, onde a esse são vinculados um coeficiente do padrão construtivo e a depreciação cabível ao imóvel em avaliação.

Assim:

- CUB R<sub>6</sub>N = R\$ 1.174,59/m<sup>2</sup>;
- Estado de conservação 'c' (2,52%);
- Idade do imóvel: 33 anos;
- Foc (fator de obsolescimento e estado de conservação) = 0,7094
- Área Total Construída = 180,00 m<sup>2</sup>

Aplicando-se o tratamento de cálculo pertinente, obtém-se o valor para a construção de:

$$Vc = 180,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.174,59/\text{m}^2 \times 0,7094$$

**VC= R\$ 149.986,00**

**(Cento e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais)**



166  
X

#### 4.4 VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel será obtido pela soma do valor da construção e do terreno. Desse modo, o valor de mercado atribuído ao imóvel é de:

$$V = V_T + V_C$$

$$V = R\$ 305.845,00 + R\$ 149.986,00 = R\$ 455.831,00$$

#### 5 CONCLUSÃO

Do exposto, o signatário aponta o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Rodolfo Marin nº 142 – Vila Romero, nesta capital – São Paulo no importe de R\$ 455.831,00 (Quatrocentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e trinta e um reais).

No entanto o Mandado de Penhora de fls. 74 dos autos consta que a penhora recaiu sobre a metade ideal do mesmo, dessa forma, o valor da metade ideal resulta em:  $V = R\$ 455.831,00 \times 0,5$

$$V = R\$ 227.915,50$$

**(Duzentos e vinte e sete mil, novecentos e quinze reais e cinquenta centavos).**





67  
X

## 6 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Técnico de Avaliação**, o qual vai micro-digitado em 17 (dezesete) folhas desse papel timbrado, sendo todas rubricadas e essa última datada e assinada.

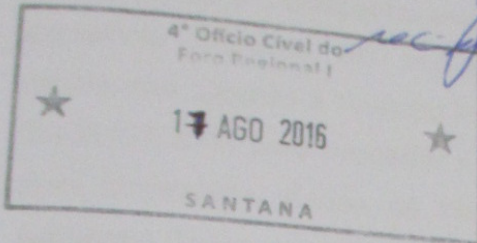
Ao presente, acrescenta-se 01 (um) anexo elucidativo.

São Paulo, 20 de Maio de 2015.

  
**ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES**  
**ENGENHEIRO - CREA 38821/D**



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTANA - SP.



*f. dizem sobre o arde*  
*rec. p. p.?*  
*Juz.*  
*n. 1718/16*

11-410ª CÍVEL - SANTANA 17/AGO/2016 1704 08300

PROCESSO Nº 0028631-78.2005.8.26.0001

Nº de CONTROLE : 1227/2005

**ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES**, engenheiro, perito judicial, nomeado por **V. Exa.**, e devidamente compromissado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **SANDY ALVES DANTAS** em face de **CLARINDA MOTTA DOMINGUES e OUTROS**, em atenção ao r. despacho exarado por **V. Exa.**, às fls. 122 dos autos, vem mui respeitosamente, apresentar o seu:

# Laudo Complementar



221  
2

## 1 VISTORIA

Conforme o r. despacho exarado por V.Exa., às fls. 207 dos autos, o signatário retornou ao imóvel avaliando, consistente do sobrado residencial situado à Rodolfo Marin nº 142 – Bairro de Vila Romero, no dia 26/07/2016 para proceder a vistoria interna, bem como mensurar sua área construída, dadas às impugnações ofertadas pelo co-executado Authentic Transporte Promocional às fls. 188/191 dos autos. Referidas impugnações versavam sobre a falta da vistoria interna e área construída do imóvel que o signatário estimou em 180,00 m<sup>2</sup>.

Na ocasião, o signatário fora atendido pela Sra. Margarida Domingues Pollo que nos permitiu o acesso ao imóvel avaliando no pavimento térreo e no salão localizado no pavimento superior. A parte do imóvel localizada no pavimento inferior, naquela ocasião, não fora possível vistoriar internamente, pois se encontrava trancada e não havia ninguém para atender-nos. Para vistoriar o imóvel nessa parte, o signatário retornou no sábado, dia 30 de agosto de 2016.

Constatou-se que no pavimento térreo, a construção é composta por Garagem, Sala, 02 (dois) Dormitórios, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço. Nesse pavimento, o signatário mensurou uma área construída de 78,82 m<sup>2</sup>.

No pavimento superior tem-se um salão com banheiro e área de serviço e ~~varanda~~. Nesse pavimento, o signatário mensurou uma área construída de 45,84 m<sup>2</sup>.



235  
2

No pavimento inferior, também composto por Sala, 02 (dois) Dormitórios, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço fora mensurado em 52,32 m<sup>2</sup>.

Portanto, a área construída total do imóvel avaliando possui:

$$Ac = 78,82 \text{ m}^2 + 45,84 \text{ m}^2 + 52,32 \text{ m}^2$$

$$Ac = 176,98 \text{ m}^2$$

As fotos a seguir mostram o imóvel avaliando, bem como o seu acabamento interno.



216

## FOTO 01

Vista externa do imóvel avaliando, situado a Rua Rodolfo Marin nº 142, consistindo de 3 pavimentos, sendo que o pavimento inferior é composto por uma casa com 2 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço. O pavimento térreo ao nível da rua também é composto por Garagem, Sala, 02 Dormitórios, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço. No pavimento Superior tem-se um Salão com Banheiro, Área de Serviço e Varanda.





237

### FOTOS 02/03

Vistas da Sala do imóvel avaliando, no pavimento térreo, com o piso cerâmico, paredes com pintura em látex, porta de madeira e janelas deslizantes com esquadrias de alumínio e vidros lisos.





238  
09

## FOTO 04

Vista do primeiro dormitório com o piso cerâmico, paredes com pintura em látex, janela com esquadrias e venezianas de alumínio e vidros lisos e porta de madeira.





219  
J

## FOTO 05

Vista do segundo dormitório, observando-se o mesmo acabamento que o dormitório anterior.







*Handwritten signature or initials in blue ink.*

### FOTOS 06/07

Vistas parciais internas da cozinha com o piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janela deslizante com esquadrias de alumínio e vidros e pia com gabinete e tampo em inox.





## FOTO 08

Vista parcial interna do banheiro com o piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, pia com gabinete de madeira em tampo em pedra e porta de madeira.





## FOTO 09

Outra vista parcial interna do banheiro mostrando agora a louça sanitária colorida e box com portas deslizantes com esquadrias de alumínio.





227  
9

## FOTO 10

Vista da área de serviço com o piso cerâmico, paredes revestidas em meia barra de azulejos, esquadrias deslizantes de alumínio com vidros lisos e tanque de plástico.





## FOTOS 11/12

Vistas do Salão localizado no pavimento superior do imóvel avaliando com o piso cerâmico, paredes com pintura em látex, portas e esquadrias de alumínio com vidros.





203  
29

## FOTOS 13/14

Vistas internas do Salão mostrando sua Área de Serviço e Banheiro.



13



236  
29

## FOTO 15

Vista parcial externa da construção do imóvel avaliando no pavimento inferior. Conforme se constatou a mesma é formada por dois Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço.





## FOTO 16

Vista parcial da Sala do imóvel avaliando no pavimento inferior com o piso cerâmico, paredes com pintura em látex, janela com esquadria de ferro e vidros canelados e porta de madeira.







238

## FOTO 17

Vista parcial do primeiro Dormitório com o piso cerâmico, paredes com pintura em látex e janela com esquadrias de ferro e vidros canelados.

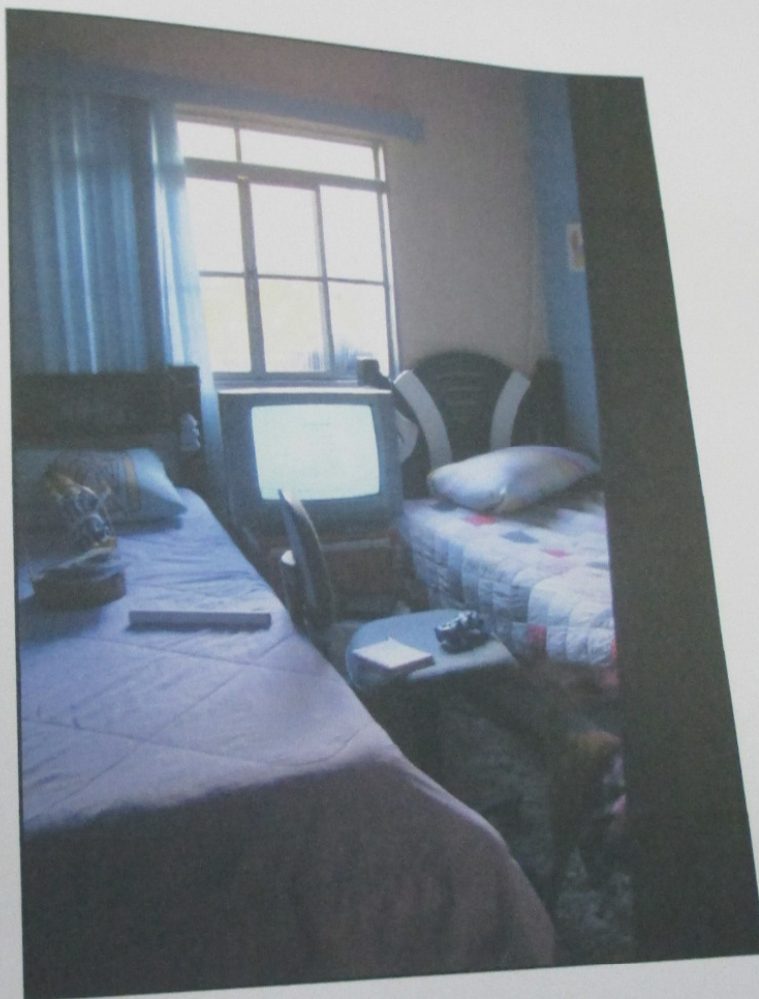




228  
9

## FOTO 18

Vista parcial do segundo Dormitório com o mesmo acabamento constatado no anterior.





## FOTO 19

Vista parcial da Cozinha e Área de Serviço onde o piso é cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janelas basculante com esquadrias de ferro e vidros, pia com gabinete de madeira e tampo em inox.





## FOTO 20

Vista parcial do Banheiro com o piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, box com esquadria de alumínio e louça sanitária branca.





232  
J

## 2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação, o signatário estimara a construção em 180,00 m<sup>2</sup> e como mensurou em **176,98 m<sup>2</sup>** deverá ocorrer alteração nos cálculos da Avaliação das Benfeitorias utilizando-se dessa área levantada.

Quanto a avaliação do Terreno, este perito utilizou-se das metragens constantes da matrícula do imóvel avaliando e sua avaliação fora devidamente embasada em pesquisa mercadológica de oferta de imóveis na mesma região onde se localiza o referido imóvel. Avaliação esta efetuada de acordo com as normas técnicas vigente de avaliação de imóveis.

Do exposto, o Valor do Terreno corresponderá ao já avaliado no importe de:

**VT = R\$ 305.845,00**

**(Trezentos e cinco mil oitocentos e quarenta e cinco reais)**



## 2.1 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 2.1.1 VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Conforme já mencionado, no cálculo desse valor será substituído apenas o valor da área construída que fora estimada pelo signatário em 180,00 m<sup>2</sup>, porquanto o mensurado restou 176,98 m<sup>2</sup>. Dessa forma, o valor das construções é obtido com base no CUB – Custo Unitário Básico residencial (projeto R<sub>8</sub>N) do SINDUSCON/SP, onde a esse são vinculados um coeficiente do padrão construtivo e a depreciação cabível ao imóvel em avaliação.

Assim:

- CUB R<sub>8</sub>N = R\$ 1.174,59/m<sup>2</sup>;
- Estado de conservação 'c' (2,52%);
- Idade do imóvel: 33 anos;
- Foc (fator de obsolescência e estado de conservação) = 0,7094
- Área Total Construída = 176,98 m<sup>2</sup>

Aplicando-se o tratamento de cálculo pertinente, obtém-se o valor para a construção de:

$$Vc = 176,98 \text{ m}^2 \times R\$ 1.174,59/\text{m}^2 \times 0,7094$$

**VC = R\$ 147.469,00**

**(Cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e nove reais)**



## 2.2 VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel será obtido pela soma do valor da construção e do terreno. Desse modo, o valor de mercado atribuído ao imóvel é de:

$$V = V_T + V_C$$

$$V = R\$ 305.845,00 + R\$ 147.469,00 = R\$ 453.314,00$$

## 3 CONCLUSÃO

Do exposto, após proceder a mensuração da área construída do imóvel avaliando, o signatário aponta o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Rodolfo Marin nº 142 – Vila Romero, nesta capital – São Paulo no importe de R\$ 453.314,00 (Quatrocentos e cinquenta e três mil, trezentos e quatorze reais).

No entanto o Mandado de Penhora de fls. 74 dos autos consta que a penhora recaiu sobre a metade ideal do mesmo, dessa forma, o valor da metade ideal resulta em:  $V = R\$ 453.314,00 \times 0,5$

$$\mathbf{V = R\$ 226.657,00}$$

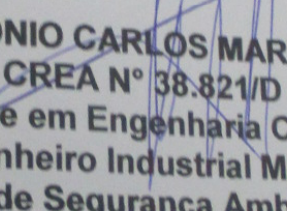
**(Duzentos e vinte seis mil, seiscentos e cinquenta e sete reais).**



#### 4 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Técnico Complementar de Avaliação**, o qual vai micro-digitado em 18 (dezoito) folhas desse papel timbrado, sendo todas rubricadas e essa última datada e assinada.

São Paulo, 02 de Agosto de 2016.

  
**ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES**  
**CREA N° 38.821/D**  
Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP  
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT  
Eng° de Segurança Ambiental pela FAAP