

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V DE SÃO MIGUEL PAULISTA, COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo – 1016632-84.2014.8.26.0005.

ASSUNTO- EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO- ESPÉCIES DE CONTRATOS.

Req^{te}: BANCO BRADESCO S/A

Req^{da}: ANDRÉIA DE FARIAS NISHIHATA e FERNANDO NISHIHATA.

DOUGLAS MANCINELLI,

Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial, honrosamente nomeado à **folha 181** dos autos da Ação supracitada, vem **respeitosamente**, à presença de **Vossa Excelência**, após estudos dos autos apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

<u>ITEM</u>	<u>ÍNDICE</u>	<u>FOLHA</u>
1- CENÁRIO DA LIDE.....		3
1.1- A INICIAL		3
1.1.1 – OS PEDIDOS		4
1.2- A CONTESTAÇÃO		4
1.2.1- OS PEDIDOS.....		4
2- AMBITO DA PERICIA.....		5
3- VISTORIA		5
4- ANÁLISES.....		16
5- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....		17
5.1- DOS IMÓVEIS PESQUISADOS.....		21
5.2- HOMOGENEIZAÇÃO.....		37
6- CONCLUSÃO.....		47
7- RESPOSTAS AOS QUESITOS.....		47
8- ENCERRAMENTO.....		48

1 – CENÁRIO DA LIDE.

1.1 – A INICIAL – BANCO BRADESCO S.A, doravante chamada Requerente.

- Propor EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, com fundamento na Lei nº 5.741 de 1º de dezembro de 1971, com as modificações introduzidas pela Lei nº 6.071 de 3 de julho de 1974 e demais disposições aplicáveis à espécie, contra ANDRÉIA DE FARIAS NISHIHATA e seu marido FERNANDO NISHIHATA.
- Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra e Financiamento com Pacto Adjetivo de Hipoteca, nº 21.416 contabilizado pelo nº 536983-5, celebrado em 19/12/1994, o Exequente concedeu aos Executados um financiamento no valor de R\$ 29.280,00, ficando a importância devida sujeita a correção monetária calculada com base nos mesmos índices aplicados para atualização dos depósitos realizados nas Cadernetas de Poupança de pessoas físicas, fonte dos recursos que possibilitaram o empréstimo, e aos juros à taxa efetiva de 12,00% ao ano.
- Uma casa à Rua Olegário Maciel, nº 76 (antes s/nº - casa nº 11 do projeto), no Jardim São Carlos, antigo Sítio Aracassu, no Distrito de São Miguel Paulista, e seu respectivo terreno, medindo 3,68m de frente, por 21,40m do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, confronta com a casa 10, do lado direito mede 21,40m confrontando com a casa 11, 3,60m nos fundos confronta com a casa 31, com a área de 79,12m².
- A hipoteca constituída abrange não só o imóvel acima descrito e caracterizado, mas também todos os melhoramentos, construções e benfeitorias nele existentes e que a ele foram acrescidas.
- Ocorre que os Executados deixaram de efetuar os pagamentos a que se comprometeram, a partir da prestação vencida em 19/05/2004, e, apesar de notificados, em conformidade com as normas vigentes (docs. anexos),

quedaram-se inertes, o que acarretou o vencimento antecipado do contrato, cujo débito, até o dia 23/01/2014, importa em R\$ 215.654,68, conforme planilha abaixo:

- Não obstante tenha ocorrido o vencimento antecipado do contrato, querendo os Executados purgar a mora, deverão pagar a quantia de R\$ 215.654,68, que corresponde às prestações vencidas até o dia 19/12/2009, término do contrato, tudo acrescido dos encargos moratórios e da multa que corresponderá a 2% do montante do débito, além das despesas processuais e honorários advocatícios.

1.1.1 – OS PEDIDOS.

Diante de todo o exposto, a Requerente pretende com esta demanda:

- a) Termos em que, dando á presente o valor de R\$ 215.654,68 (duzentos e quinze mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e oito centavos).

1.2 – A CONTESTAÇÃO – ANDRÉIA DE FARIAS NISHIHATA E OUTRO.

- Informa que conforme consta nos autos de separação judicial acostados a esses autos, às fls. 37 item 5.1, o co-executado Fernando Nishihata transferiu 50% (cinquenta por cento) de seus direitos no imóvel objeto da ação de execução.

1.2.1 – OS PEDIDOS.

Diante do exposto, a requerida pretende:

- a- De modo, que deverá ser retirado do polo passivo da ação de execução, sendo desnecessária sua citação no presente embargos a execução.

Esta foi a síntese a expor.

2 – ÂMBITO DA PERÍCIA

Após minuciosa análise dos autos, bem como ao Despacho Saneador do MM. Juiz, à folha 181, no entender do signatário, a presente nomeação tem a finalidade precípua de esclarecer a este Juízo quanto ao valor do mercado do imóvel penhorado.

3 – VISTORIA

A vistoria ocorreu em 23/01/2018 às 10h:00m com a presença deste signatário e os atuais moradores do imóvel.



FRENTE DO IMÓVEL



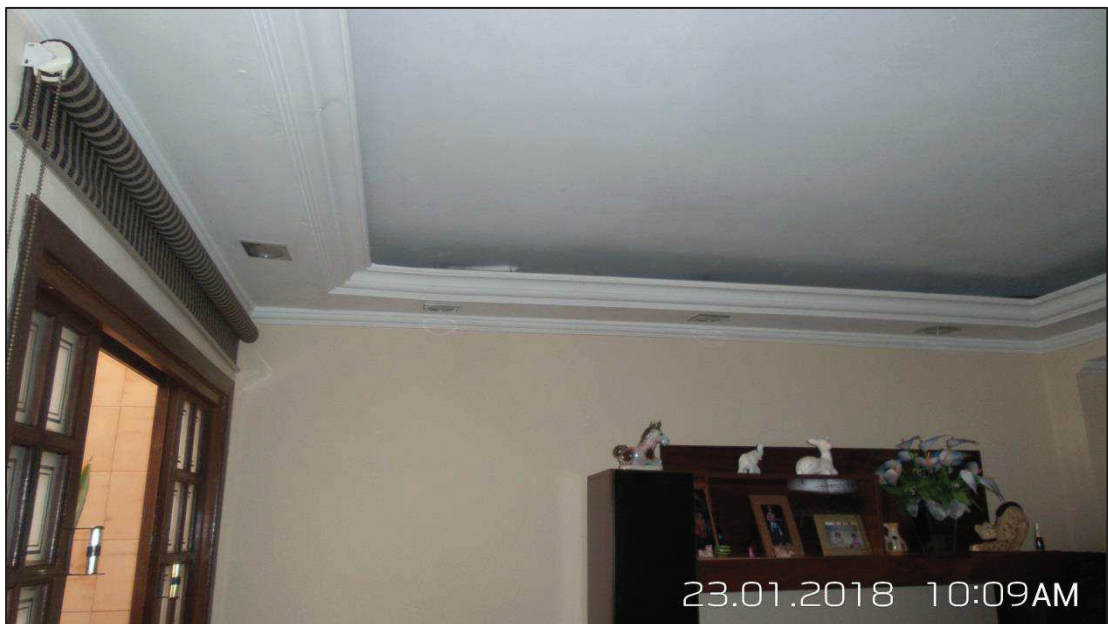
GARAGEM



PEQUENO JARDIM



SALA



SALA



ACESSO AOS DORMITÓRIOS



ACESSO COZINHA, LAVANDERIA



COZINHA



COZINHA



LAVANDERIA COBERTA



LAVANDERIA COBERTA



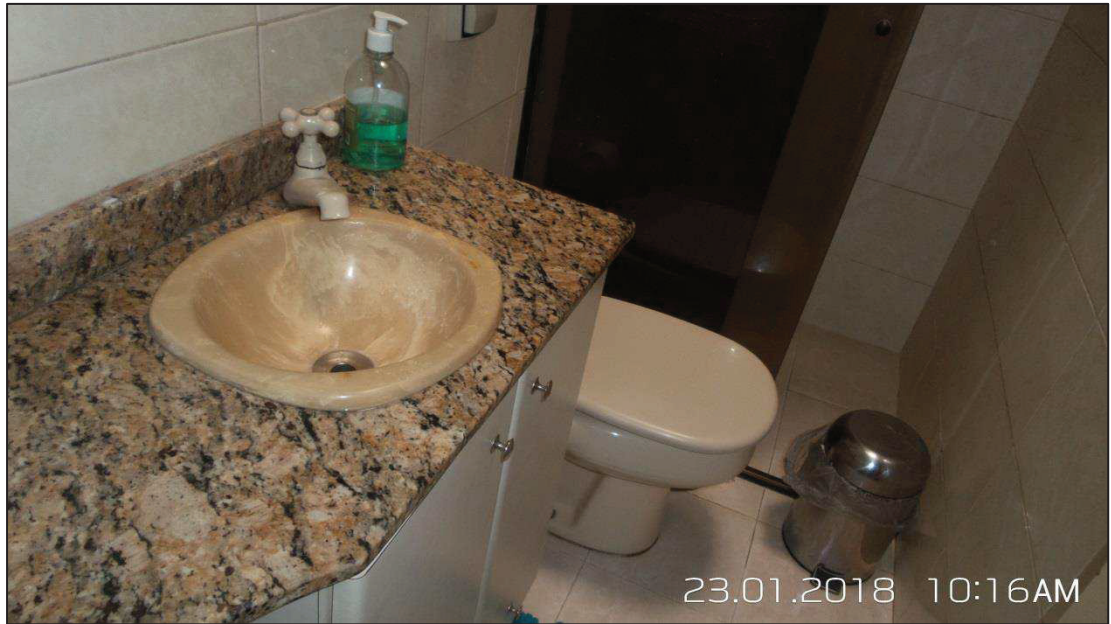
DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 1



BANHEIRO



BANHEIRO



BANHEIRO



DORMITÓRIO 2




DORMITÓRIO 2

3 – ANÁLISES.

Trata-se de um imóvel situado na Rua Olegário Maciel 76, Jardim São Carlo, São Miguel Paulista, São Paulo, SP.

O terreno com 80 m² (3,68 m x 21,74 m), tendo como uma área construída de 64 m².



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPITU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
140.007.0015-3	2018	01	01/01/2018

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R OLEGARIO MACIEL, 76
JD SAO CARLO CEP 08062-320
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R OLEGARIO MACIEL, 76
JD SAO CARLO CEP 08062-320

Contribuinte(s):
CNPJ 46.307.955/0001-97 EQUACAO EMPREENDIM DESENVOLVIMENTO CONSTR E CO


Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 80
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 80
Testada (m): 3,68

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 64
Área ocupada pela construção (m²): 33
Ano da construção corrigido: 1980
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	OMISSÃO	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 64	847,00	0,5900		CONSTRUÇÃO 31.983,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 80	546,00	1,0000	TIPO TERR 1,0000 CONDOMIN 1,0000 FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 43.660,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND	TIPO TERR	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
75.663,00	0,010	-226,99	529,64	1,000000	-0,04	529,60

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
529,60	0,00	0,00	529,60	09/02/2018

Data de Emissão: 30/01/2018
Número do Documento: 1.2018.000163498-3
Solicitante: WALDIR RODRIGUES MONTEIRO FILHO (CPF 563.385.548-53)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 30/04/2018, em www.prefeitura.sp.gov.br

Quando das diligencias deste signatário em 23/01/2018 todo o andar térreo é coberto (Garagem e área da lavanderia), portanto temos de área construída no andar térreo de 80 m² e 32 m² no andar superior, um total de área construída de 112 m², parâmetro este em consideração para avaliar o valor das benfeitorias.

5 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

O critério empregado para determinação do valor locativo mensal está em consonância com a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP", E "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – versão 2002".

– MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETA.

Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos, às condições de reajuste ou estágios de contrato, às características físicas dos elementos dentre outros componentes.

– MÉTODO POR REMUNERAÇÃO DE CAPITAL.

Consiste na determinação do valor locativo mensal calculado a partir de uma taxa de renda líquida que incide sobre o valor da CAPITAL IMÓVEL (CAPITAL TERRENO + CAPITAL BENFEITORIA) e sua utilização é indicada nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

O emprego do referido método exige que sejam analisados o valor do terreno, o potencial construtivo existente, estudo do aproveitamento perante a legislação vigente que regula o uso e ocupação do solo, emprego de taxa de renda adequada e pesquisada no mercado imobiliário da região do imóvel avaliado e a parcela referente à construção onde metodologia para avaliação deverá atender os preceitos normativos previstos nas normas em vigor.

– MÉTODO POR PARTICIPAÇÃO DO FATURAMENTO.

O emprego deste método de avaliação de aluguel é recomendado na estimação de valores locativos de cinemas, teatros, postos de serviços, baseado no princípio da participação do locador na renda do estabelecimento.

Importante consignar que a norma em vigor não recomenda o critério por participação no faturamento como único critério, mas pode ser utilizado como aferidor auxiliar na fixação do valor locativo mensal.

No presente caso, considerando que foram obtidos subsídios suficientes para aplicação com segurança e como nível de rigor recomendado nas

normas, no presente caso será empregado o **Método comparativo**, para determinação do valor locativo mensal.

– MÉTODO COMPARATIVO.

O Método Comparativo consiste essencialmente na comparação de aluguéis conhecidos de imóveis que possuam características comparáveis do imóvel avaliado, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Para perfeita aplicação e adequação deste método, devem ser atendidos requisitos básicos relacionados ao imóvel avaliado e as amostras comparativas desde que obedecidas as seguintes condições:

- ⇒ Localização.
- ⇒ Tipologia.
- ⇒ destinação de uso.
- ⇒ Dimensões.

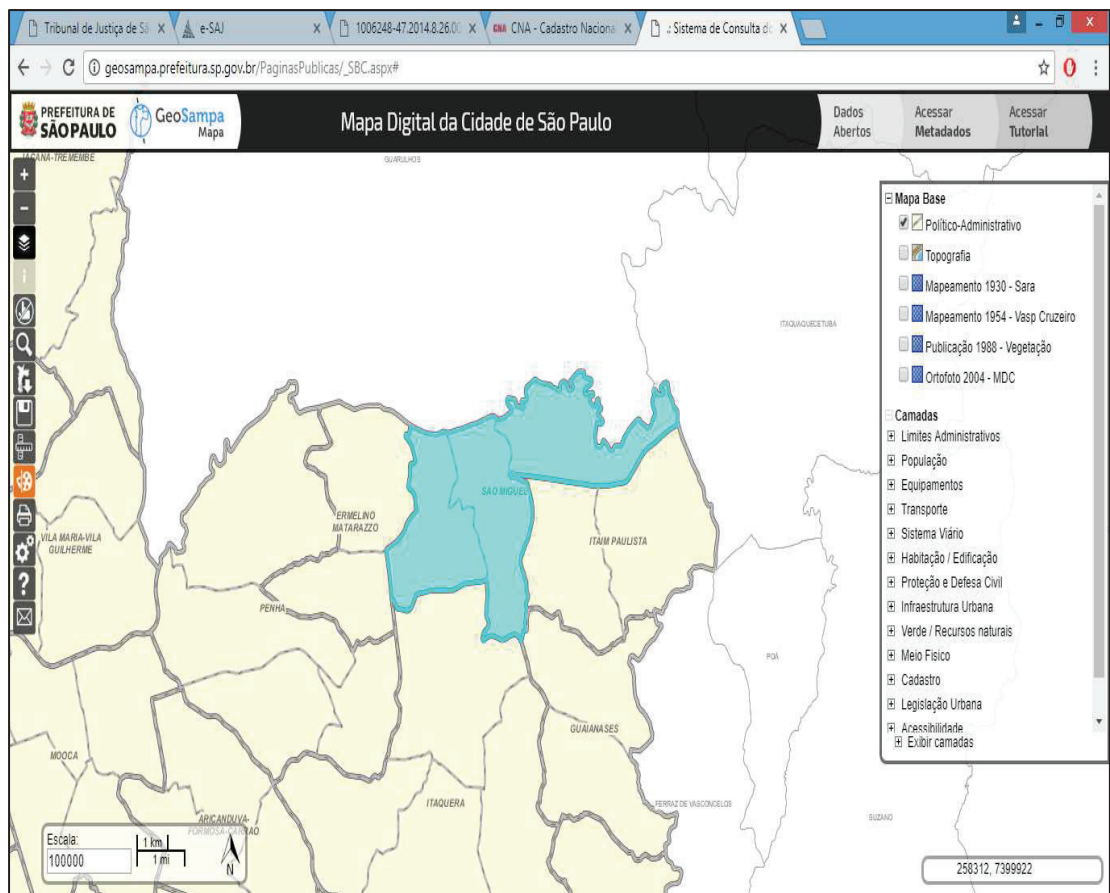
No desenvolvimento do método comparativo foi realizado um estudo mercadológico na região em que se insere o imóvel avaliado e na adequação do processo de homogeneização da pesquisa serão adotados os seguintes parâmetros:

A) Fator oferta - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

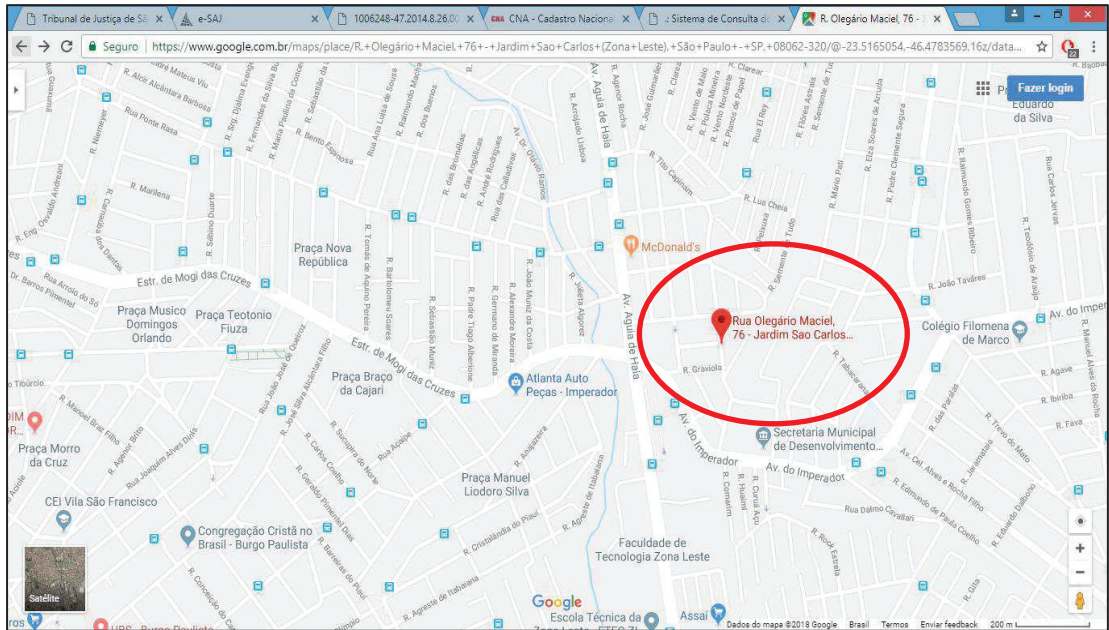
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) Fator localização: No transporte dos elementos para o local da avaliação serão empregados os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores, editada Municipalidade de São Paulo de 2014.

Na figura a seguir a localização do bairro de São Miguel Paulista.



Região de São Miguel Paulista.



Localização pelo mapa Google do imóvel.

5.1 – DOS IMOVEIS PEQUISADOS.

A seguir fotos dos terrenos a venda na região de São Miguel Paulista, bem como o endereço da internet.

IMOVEL 1

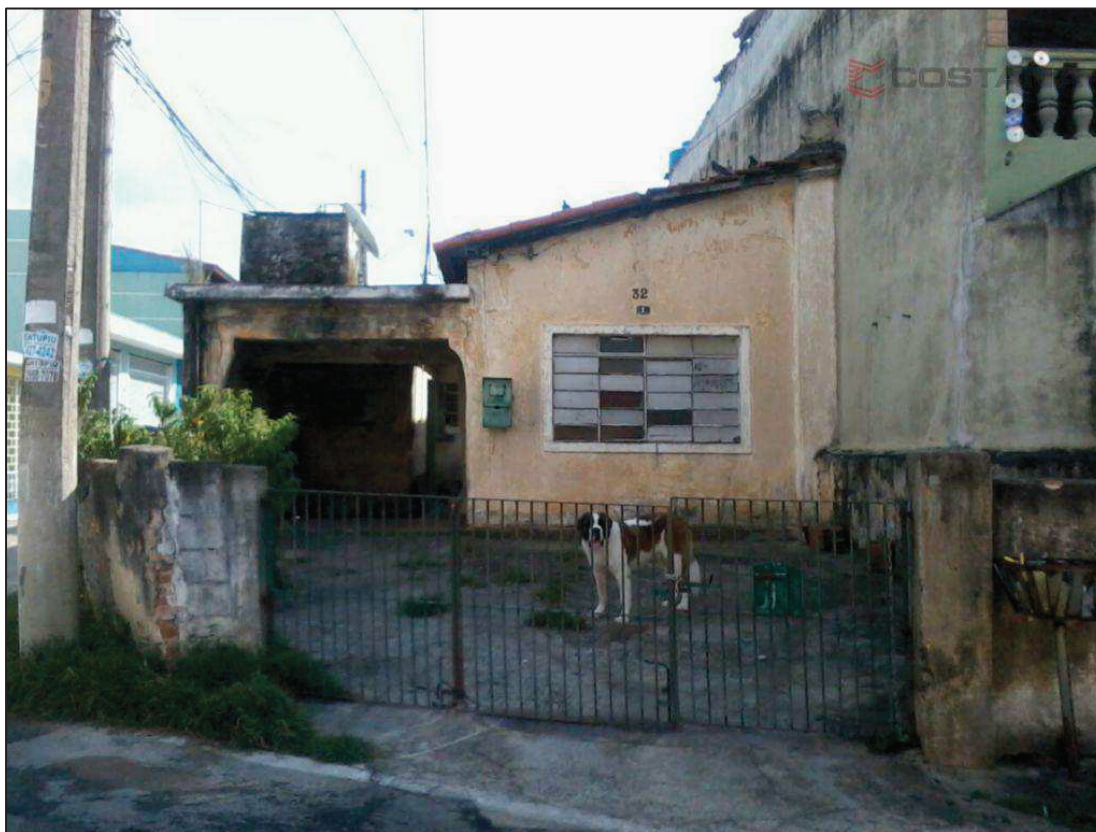
<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935158660.html>.



LOCALIZAÇÃO	AVENIDA MARIO ALVES
ÁREA(M²)	185
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 250.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 414,00

IMOVEL 2

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-sao-miguel-paulista-sao-2929716593.html>.



LOCALIZAÇÃO	TRAVESSA ADOLFO BETTI
ÁREA(M²)	200
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 230.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 346,00

IMÓVEL 3

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-sao-miguel-paulista-sao-2935795830.html>.



LOCALIZAÇÃO	AVENIDA NORDESTINA
ÁREA(M²)	283
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 650.000,00
ÍNDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 262,00

IMÓVEL 4

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-sao-miguel-paulista-sao-paulo.-2925158708.html>.

SEM FOTO

LOCALIZAÇÃO	MAURICIO ARAUJO MARTINS 99
ÁREA(M²)	200
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 300.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 398,00

IMÓVEL 5

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935158946.html>.



LOCALIZAÇÃO	AVENIDA MARIO ALVES
ÁREA(M²)	277
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 400.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 414,00

IMOVEL 6

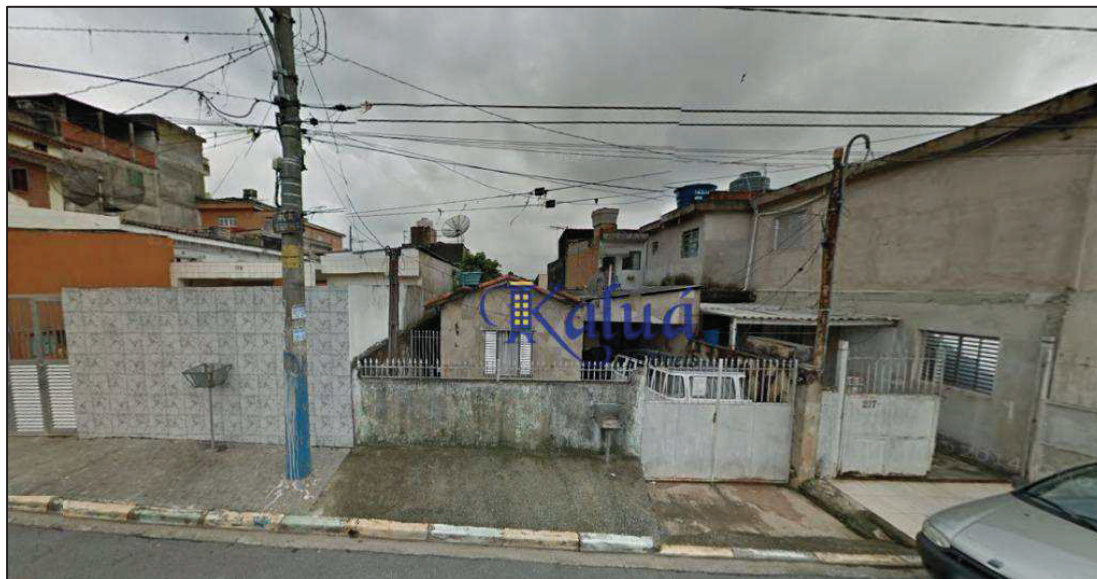
<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-terreno-125m2-jd.noemia-sao-miguel-2933353921.html>.



LOCALIZAÇÃO	RUA TITE DE LEMOS
ÁREA(M²)	125
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 70.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 130,00

IMOVEL 7

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-lajeado-sao-2931190215.html>.



LOCALIZAÇÃO	RUA JOSÉ FREIRE JUNIOR
ÁREA(M²)	180
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 200.000,00
ÍNDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 286,00

IMOVEL 8

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-parque-paulistano-sao-2923188125.html>.



LOCALIZAÇÃO	JOSE NUNES DOS SANTOS
ÁREA(M²)	250
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 273.240,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 338,00

IMOVEL 9

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935159282.html>.



LOCALIZAÇÃO	RUA BENJAMIM DO MONTE
ÁREA(M²)	300
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 450.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 378,00

IMÓVEL 10

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935158864.html>.



LOCALIZAÇÃO	RUA DAS NEMESIAS
ÁREA(M²)	250
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 450.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 380,00

IMÓVEL 11

<http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935159095.html>.



LOCALIZAÇÃO	RUA MARIA SANTANA
ÁREA(M²)	350
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 350.000,00
INDICE LOCAL(FISCAL)	R\$ 414,00

Sendo assim temos o total de 11 (Onze) terrenos como comparativos.

As tabelas a seguir detalham por imóvel (Total de 11),

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
IMÓVEL	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935158660.html .	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-sao-miguel-paulista-sao-2929716593.html .
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA MARIO ALVES	TRAVESSA ADOLFO BETTI
ÁREA(M²)	185	200
R\$ VENDA-JANEIRO 2018	R\$ 250.000,00	R\$ 230.000,00
ÍNDICE LOCAL (FISCAL)	R\$ 414,00	R\$ 346,00
R\$/M²	R\$ 1.351,35	R\$ 1.150,00
ÁREA (M²) DO IMÓVEL AVALIANDO	80	80
ÍNDICE LOCAL (FISCAL) IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 321,00	R\$ 321,00
FATOR ÍNDICE FISCAL	0,7754	0,9277
FATOR TIPOLOGIA DO IMÓVEL	" N UTIL "	" N UTIL "
FATOR ÁREA	" N UTIL "	" N UTIL "
FATOR OBSOLETISMO	" N UTIL "	" N UTIL "
FATOR IGP (FGV)	" N UTIL "	" N UTIL "
FATOR OFERTA	0,9	0,9
FATOR ADICIONAL 1	" N UTIL "	" N UTIL "
FATOR ADICIONAL 2	" N UTIL "	" N UTIL "
FATOR ADICIONAL 3	" N UTIL "	" N UTIL "
R\$/ M² HOMOGENEIZADO	R\$ 943,01	R\$ 960,22

	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
IMÓVEL	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-sao-miguel-paulista-sao-2935795830.html	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-sao-miguel-paulista-sao-paulo.-2925158708.html
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA NORDESTINA	MAURICIO ARAUJO MARTINS 99
ÁREA (M²)	283	200
R\$ VENDA-JANEIRO 2018	R\$ 650.000,00	R\$ 300.000,00
ÍNDICE LOCAL (FISCAL)	R\$ 262,00	R\$ 398,00
R\$/M²	R\$ 2.296,82	R\$ 1.500,00
ÁREA(M²) DO IMÓVEL AVALIANDO	80	80
ÍNDICE LOCAL (FISCAL) IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 321,00	R\$ 321,00
FATOR ÍNDICE FISCAL	1,2252	0,8065
FATOR TIPOLOGIA DO IMÓVEL	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ÁREA	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OBSOLETISMO	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR IGP (FGV)	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OFERTA	0,9	0,9
FATOR ADICIONAL 1	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 2	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 3	" N UTIL"	" N UTIL"
R\$/ M² HOMOGENEIZADO	R\$ 2.532,64	R\$ 1.088,82

	IMÓVEL 5	IMÓVEL 6
IMÓVEL	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935158946.html .	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-terreno-125m2-jd.noemia-sao-miguel-2933353921.html .
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA MARIO ALVES	RUA TITE DE LEMOS
ÁREA (M²)	277	125
R\$ VENDA-JANEIRO 2018	R\$ 400.000,00	R\$ 70.000,00
ÍNDICE LOCAL (FISCAL)	R\$ 414,00	R\$ 130,00
R\$/M²	R\$ 1.444,04	R\$ 560,00
ÁREA (M²) DO IMÓVEL AVALIANDO	80	80
ÍNDICE LOCAL (FISCAL) IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 321,00	R\$ 321,00
FATOR ÍNDICE FISCAL	0,7754	2,4692
FATOR TIPOLOGIA DO IMÓVEL	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ÁREA	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OBSOLETISMO	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR IGP (FGV)	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OFERTA	0,9	0,9
FATOR ADICIONAL 1	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 2	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 3	" N UTIL"	" N UTIL"
R\$/ M ² HOMOGENEIZADO	R\$ 1.007,69	R\$ 1.244,49

	IMOVEL 7	IMOVEL 8
IMOVEL	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-lajeado-sao-2931190215.html	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-parque-paulistano-sao-2923188125.html
LOCALIZAÇÃO	RUA JOSÉ FREIRE JUNIOR	JOSE NUNES DOS SANTOS
ÁREA (M²)	180	250
R\$ VENDA-JANEIRO 2018	R\$ 200.000,00	R\$ 273.240,00
ÍNDICE LOCAL (FISCAL)	R\$ 286,00	R\$ 338,00
R\$/M²	R\$ 1.111,11	R\$ 1.092,96
ÁREA (M²) DO IMOVEL AVALIANDO	80	80
ÍNDICE LOCAL (FISCAL) IMOVEL AVALIANDO	R\$ 321,00	R\$ 321,00
FATOR ÍNDICE FISCAL	1,1224	0,9497
FATOR TIPOLOGIA DO IMOVEL	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ÁREA	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OBSOLETISMO	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR IGP (FGV)	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OFERTA	0,9	0,9
FATOR ADICIONAL 1	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 2	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 3	" N UTIL"	" N UTIL"
R\$/ M² HOMOGENEIZADO	R\$ 1.122,38	R\$ 934,19

	IMOVEL 9	IMOVEL 10
IMOVEL	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935159282.html	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935158864.html
LOCALIZAÇÃO	RUA BENJAMIM DO MONTE	RUA DAS NEMESIAS
ÁREA (M²)	300	250
R\$ VENDA-JANEIRO 2018	R\$ 450.000,00	R\$ 450.000,00
ÍNDICE LOCAL (FISCAL)	R\$ 378,00	R\$ 380,00
R\$/M²	R\$ 1.500,00	R\$ 1.800,00
ÁREA (M²) DO IMOVEL AVALIANDO	80	80
ÍNDICE LOCAL (FISCAL) IMOVEL AVALIANDO	R\$ 321,00	R\$ 321,00
FATOR ÍNDICE FISCAL	0,8492	0,8447
FATOR TIPOLOGIA DO IMOVEL	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ÁREA	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OBSOLETISMO	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR IGP (FGV)	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR OFERTA	0,9	0,9
FATOR ADICIONAL 1	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 2	" N UTIL"	" N UTIL"
FATOR ADICIONAL 3	" N UTIL"	" N UTIL"
R\$/ M² HOMOGENEIZADO	R\$ 1.146,43	R\$ 1.368,47

	IMOVEL 11
IMOVEL	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-miguel-paulista-2935159095.html
LOCALIZAÇÃO	RUA MARIA SANTANA
ÁREA (M²)	350
R\$ VENDA- JANEIRO 2018	R\$ 350.000,00
INDICE LOCAL (FISCAL)	R\$ 414,00
R\$/M²	R\$ 1.000,00
ÁREA(M²) DO IMOVEL AVALIANDO	80
INDICE LOCAL (FISCAL) IMOVEL AVALIANDO	R\$ 321,00
FATOR INDICE FISCAL	0,7754
FATOR TIPOLOGIA DO IMOVEL	" N UTIL "
FATOR ÁREA	" N UTIL "
FATOR OBSOLETISMO	" N UTIL "
FATOR IGP (FGV)	" N UTIL "
FATOR OFERTA	0,9
FATOR ADICIONAL 1	" N UTIL "
FATOR ADICIONAL 2	" N UTIL "
FATOR ADICIONAL 3	" N UTIL "
R\$/ M² HOMOGENEIZADO	R\$ 697,83

Observações :

O terreno onde se localiza o imóvel avaliando tem uma dimensão de 3,68 m x 21,74 m, com um total de 80 m², inexistem terreno para a venda na região de São Miguel Paulista nessas características.

Sendo assim este signatário analisou terrenos de área maior que o do imóvel avaliando, prevalecendo a mesma linearidade de R\$ / m².

O fator oferta de 0,9 é recomendado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias) com o objetivo de se eliminar possível valorização acima das condições do mercado imobiliário.

O fator índice fiscal foi o utilizado do Município de São Paulo conforme site http://www.ibape-p.org.br/util/arquivos/Planta_Generia_2013.pdf

5. 2 – HOMOGENEIZAÇÃO.

Na tabela a seguir o resumo por terreno do R\$ / homogeneizado.

ITEM	R\$/ HOMOGENEIZADO
IMÓVEL 1	R\$ 943,01
IMÓVEL 2	R\$ 960,22
IMÓVEL 3	R\$ 2.532,64
IMÓVEL 4	R\$ 1.088,82
IMÓVEL 5	R\$ 1.007,69
IMÓVEL 6	R\$ 1.244,49
IMÓVEL 7	R\$ 1.122,38
IMÓVEL 8	R\$ 934,19
IMÓVEL 9	R\$ 1.146,43

IMOVEL 10	R\$ 1.368,47
IMOVEL 11	R\$ 697,83

Calcula-se a média com intervalo superior e inferior de $\pm 30\%$,

MEDIA	R\$ 1.186,01
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 1.541,82
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 830,21

Eliminam-se os valores superiores a R\$ 1.541,82 e inferiores a R\$ 830,21;
então temos:

ITEM	R\$/ HOMOGENEIZADO
IMOVEL 1	R\$ 943,01
IMOVEL 2	R\$ 960,22
IMOVEL 3	
IMOVEL 4	R\$ 1.088,82
IMOVEL 5	R\$ 1.007,69
IMOVEL 6	R\$ 1.244,49
IMOVEL 7	R\$ 1.122,38
IMOVEL 8	R\$ 934,19
IMOVEL 9	R\$ 1.146,43
IMOVEL 10	R\$ 1.368,47
IMOVEL 11	

Calcula-se novamente a média e os limites superior e inferior, vide tabela abaixo.

MEDIA	R\$ 1.090,63
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 1.417,82
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 763,44

Os limites superior e inferior não foram ultrapassados, sendo assim adotamos o valor médio de R\$ 1.090,63 / m².

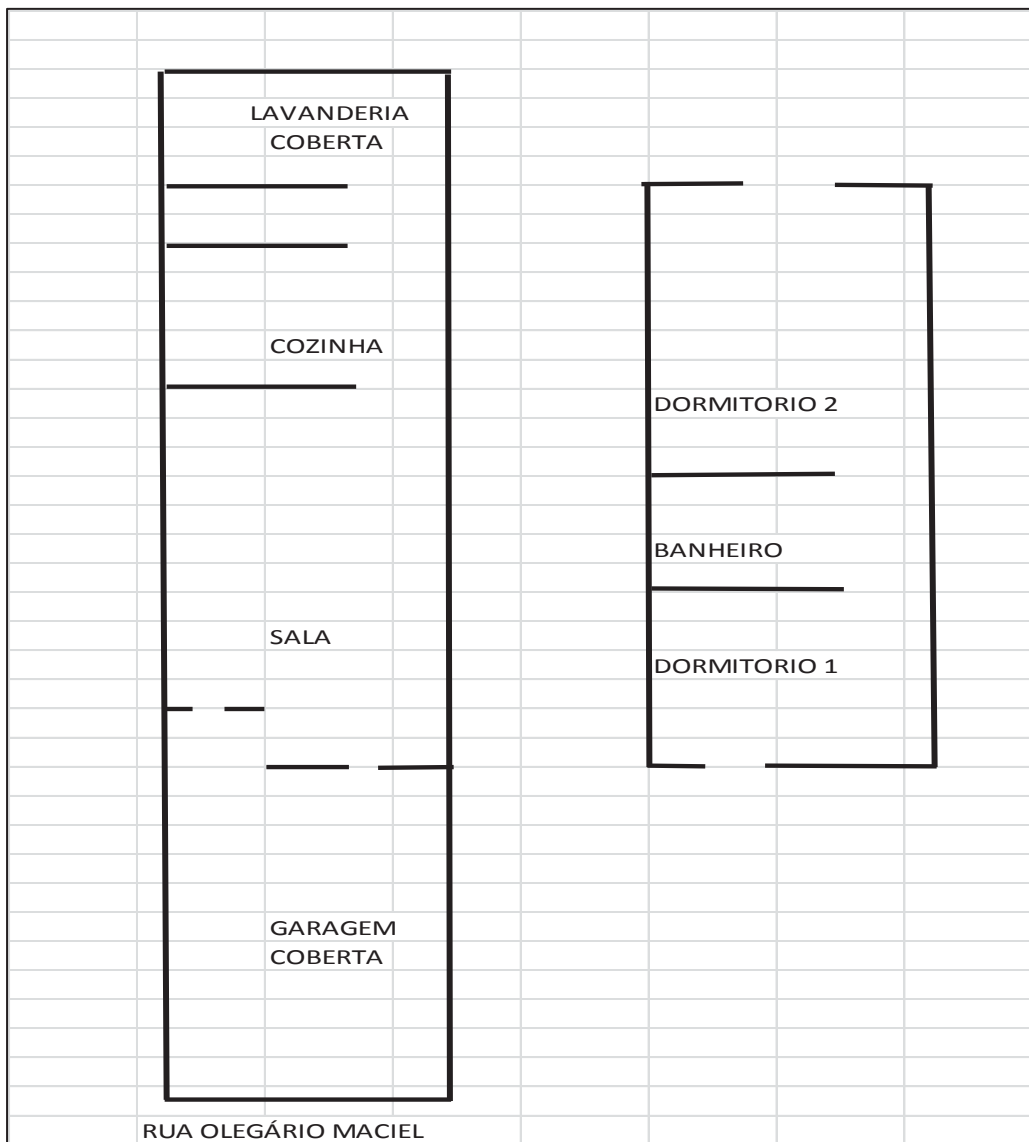
Temos o total do valor do terreno = 80 x R\$ 1.090,63 = R\$ 87.250,40 (Oitenta e Sete Mil, Duzentos e Cinquenta Reais e Quarenta Centavos) considerando a premissa adotada.

Valor do imóvel = Valor do terreno + Valor das benfeitorias.

VALOR DAS BENFEITORIAS

- Ano da construção - 1980

- Área construída quando das diligencias – 112 m², sendo 80 m² no pavimento térreo e 32 m² no pavimento superior, abaixo croqui sem escala.



Tipologia da construção –

Será levado em consideração o “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP com o quadro resumo de tipologia e unitários reproduzidos a seguir.

No caso uma casa padrão médio = 1,560

Tabela 1

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Méio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-GRANCO	1.1.1-Padrão Básico	0,060	0,060	0,120	
		1.1.2-Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Básico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,402	0,576	0,650	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,672	0,768	0,900	
		1.2.4-Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5-Padrão Médio	1,212	1,368	1,560	
		1.2.6-Padrão Superior	1,512	1,776	1,980	
		1.2.7-Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8-Padrão Luxo	Acima de 2,90			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2-Padrão Simples	Sam elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3-Padrão Médio	Sam elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4-Padrão Superior	Sam elevador	1,902	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5-Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 3,40			
1-COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL		2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
	2.1.3-Padrão Simples		Sam elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
	2.1.3-Padrão Médio		Sam elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4-Padrão Superior		Sam elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,266	2,520	
	2.1.5-Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 3,51				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2-Padrão Simples	0,402	0,726	0,960	
		2.2.3-Padrão Médio	0,672	1,326	1,680	
2.2.4-Padrão Superior		Acima de 1,80				
1-ESPECIAL	3.1-OBSTACULA	3.1.1-Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2-Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3-Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

No “**ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP**” e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de “Ross / Heidecke”, onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, é definido pela expressão:

$Foc = R + K \times (1 - R)$ onde:

R = Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na **TABELA 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **TABELA 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Temos:

$$\text{ROSS - } A = \frac{1}{2} \left(\frac{37}{70} + \frac{37^2}{70^2} \right) = 0,4040$$

$$\text{Heidecke} = 0,4040 + (1 - 0,4040) \times 0,32 = 0,5947.$$

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Do estado de conservação do imóvel.

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118

DOUGLAS MANCINELLIAvaliações e Perícias de Engenharia
Engenheiro Civil e Eletricista

fls. 264

TABELA RESUMO

ITEM	AMBIENTE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE DO IMÓVEL (IE)	IDADE REFERENCIAL DO IMÓVEL (IR)	TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO (IMÓVEL)	ROSS (A)	HEIDECKE	FOC	K	ÁREA (M²)	VAL. UNIT (R\$ / M²)	SUB- TOTAL (R\$)
1	GARAGEM	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	24,29	R\$ 2.073,61	R\$ 29.951,75
2	SALA DE ESTAR	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	20,24	R\$ 2.073,61	R\$ 24.959,79
3	COPA / COZINHA	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	9,20	R\$ 2.073,61	R\$ 11.345,36
4	ÁREA DE SERVIÇO	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	25,76	R\$ 2.073,61	R\$ 31.767,00
5	DORMITÓRIO 1	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	9,20	R\$ 2.073,61	R\$ 11.345,36
6	BANHEIRO	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	8,10	R\$ 2.073,61	R\$ 9.983,92
7	DORMITÓRIO 2	B- ENTRE NOVO E REGULAR	37	70	1,56	0,4040	0,5947	0,5947	0,5286	15,27	R\$ 2.073,61	R\$ 18.833,30
TOTAL										112,06		R\$ 138.186,47

O SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil) emite mensalmente o valor do C.U. B (Custo Unitário Básico) da Construção Civil, este parâmetro para uma casa média para Dezembro de 2017 é R\$ 1.329,24 / m².

A tabela acima apresenta todos os parâmetros para cálculo das benfeitorias do imóvel avaliando conforme orientações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias).

As formulas de todos os cálculos foram definidas anteriormente, sendo assim temos o valor das benfeitorias considerando o Custo Unitário Básico da Construção Civil, a idade do imóvel, a idade referencial, seu estado de conservação e a tipologia deste temos um total das benfeitorias de **R\$ 138.186,47 (Cento e Trinta e Oito Mil, Cento e Oitenta e Seis Reais e Quarenta e Sete Centavos)**.

Importante frisar que este valor das benfeitorias se trata de um valor médio, podendo variar em decorrência do local, das condições do mercado, etc.

Portanto temos um total do imóvel avaliando de:

Valor total = Valor do terreno + Valor das benfeitorias = R\$ 87.250,40 + R\$ 138.186,47 = R\$ 225.436,87 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Trinta e Seis Reais e Oitenta e Sete Centavos) tendo como referencial Dezembro de 2017.

VALOR DO IMOVEL = R\$ 225.436,87

6 – CONCLUSÃO.

Neste laudo pericial foram considerados documentos emanados do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia) sendo utilizada a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 – "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS", sendo a avaliação do imóvel dividido em dois segmentos, o do valor do terreno e das benfeitorias existentes.

O valor do imóvel avaliando para Dezembro de 2017 é de R\$ 225.436,87 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Trinta e Seis Reais e Oitenta e Sete Centavos).

Nada mais a concluir ou relatar.

7 – RESPOSTAS AOS QUESITOS.

Não existem quesitos formulados pelas partes.

8 – ENCERRAMENTO.

O signatário declara que foram empreendidos todos os esforços com o objetivo de dar sua contribuição para elucidar os pontos controversos desta demanda, tendo como premissa maior a tão desejada “JUSTIÇA” norteando-se por honestidade e imparcialidade. Para isso fez uso de sua experiência técnica profissional e acadêmica, utilizando bom senso, didática e transparência de ideias, mas, caso haja necessidade de possíveis esclarecimentos dos litigantes ou deste Juízo, estaremos pronto a prestá-los.

O presente Laudo Técnico Pericial é composto por 48 (Quarenta e Oito) laudas digitalizadas.

Mogi das Cruzes, 5 de Fevereiro de 2018.


Engº DOUGLAS MANCINELLI
PERITO JUDICIAL - CREA 0681988576