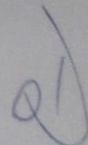


**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juíz(a) de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central desta Capital/SP.**

**Autos nº 0243932-41.2006.8.26.0100**

**OTAVIO D'URSO FILHO**, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA nº 0600604543, perito judicial nomeado nos Autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **RICARDO GUSTAV NEUDING e outro**, que se processa perante este r. Juízo e neste cartório do 40º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO  
DE  
AVALIAÇÃO**



## ÍNDICE

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS
- III - VISTORIA
- IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V - CONCLUSÃO
- VI - RESPOSTA AOS QUESITOS
- VII - ENCERRAMENTO

### ANEXOS:

- Anexo I Homogeneização
- Anexo II Amostras comparativas
- Anexo III Ilustração Fotográfica

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se a uma Ação de **Execução contra devedor solvente**, promovida pelo **Banco Bradesco S.A.**, em face de **Ricardo Gustav Neuding e outro**, em curso nesta 40ª Vara Cível do Foro Central João Mendes desta Capital - SP.

Conforme consta da **INICIAL** alega o **REQUERENTE** que, promove a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO** contra os **REQUERIDOS**, alegando resumidamente que:

- O **EXEQUENTE**, é credor dos **EXECUTADOS**, na qualidade de Devedores Solidários, pela importância de R\$8.934.675,35 (Oito milhões, novecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) , apurada nesta data decorrente do saldo devedor do Contrato de Cessão de Direitos de Crédito Condicionado, com Adiantamento de Pagamento e Outras Avenças n. 33/2002, celebrado em 24 de julho de 2002 e seus aditamentos, tendo como devedora principal NOVAMAX SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA., atual denominação de MAX-TRAFO SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA.;
- A empresa NOVAMX, cedeu a **EXEQUENTE**, direitos de crédito oriundos de Contrato de Prestação de Serviços firmados com diversas concessionárias de energia, no valor total estimado de R\$150.000.000,00 cedendo tais direitos para pagamento do preço;

- Ainda a título de adiantamento por conta do preço, o **EXEQUENTE** concedeu o valor de R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais), relativo aos créditos com os primeiros vencimentos e demais à partir dos pagamentos iniciais e assim sucessivamente;
- Em garantia do quanto restou contratado a cedente entregou ao **EXEQUENTE** uma Nota Promissória por ela emitida, vem valor e vencimentos expressos, avalizada pelos devedores solidários, inclusive por um dos ora **EXECUTADOS**;
- Ocorre que apenas parte do adiantamento foi liquidado, esclarecendo-se que o saldo devedor, em 30.12.2003, era de R\$6.073.584,37, do qual foi quitado o valor R\$600.000,00, e, 24.04.2006, restando hoje o saldo devedor executado de R\$8.934.675,35;
- Esclarece-se que a cedente NOVAMIX teve decretada sua falência no processo n. 583.00.2003.164.658-1 que tramita perante a MM. 33ª Vara Cível da Capital;
- Diante do exposto, esgotados os meios amigáveis de cobrança, requer-se a V. Exa. seja determinada a citação dos **EXECUTADOS**, para que em 24 (vinte e quatro) horas, paguem o débito atrás apontado, acrescido de atualização monetária de acordo com a Lei 6899/81, juros de mora contratual sobre o total do débito, custas, despesas e honorários de advogados, sob pena de penhora de tantos bens quantos bastem para garantia da execução, dela intimando-se os **EXECUTADOS** para oporem embargos, no prazo legal, prosseguindo-se na execução em seus, anteriores termos até final pagamento do principal e acessórios na forma da lei.

## II. ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS:

⇒ *Proceder avaliação do valor de mercado devidamente consubstanciada do imóvel, objeto da Ação.*

## III - VISTORIA:

### 1. IMÓVEL:

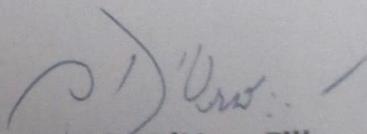
1.1 – O imóvel, objeto da presente avaliação é o conjunto nº 7-B e duas vagas de garagem do Edifício Grande Avenida, localizado na Avenida Paulista nº 1.748 (loja A), no bairro de Cerqueira César, São Paulo, conforme Matrícula nº 55.191, do “**13º C.R.I. - Décimo Terceiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**”.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 40ª Vara  
Cível do Foro Central desta Capital/SP.

Autos nº 0243932-41.2006.8.26.0100

**OTAVIO D'URSO FILHO**, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA nº 0600604543, perito judicial nomeado nos Autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **RICARDO GUSTAV NEUDING e outro**, tendo entregado seu Laudo em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne autorizar o levantamento de **R\$ 9.600,00 (NOVE MIL E SEISCENTOS REAIS)**, referente a seus honorários, já depositados às fls.513 dos autos, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Termos em que,  
Pede Deferimento  
São Paulo, 4 de fevereiro de 2018.

  
**Otávio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil - Crea n.º 0600604543  
Perito Judicial

## 2. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Rua São Carlos do Pinhal, Alameda Ministro Rocha Azevedo e Rua Peixoto Gomide, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do “Google Earth”, que seguem:



### 3. CADASTRAMENTO FISCAL:

3.1 - O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte nº : 010.101.0113-7

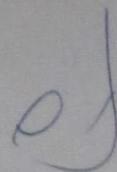
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do imóvel: 010.101.0113-7			
<b>Local do imóvel:</b> AV PAULISTA, 1754 - CJ 7B CERQUEIRA CESAR ED GRANDE AVENIDA CEP 01310-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV PAULISTA, 1754 - CJ 7B CERQUEIRA CESAR ED GRANDE AVENIDA CEP 01310-200			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 002.350.088-34 ANDRE VICTOR NEUDING			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.800	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0170
Área total (m²):	1.800		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	317	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.200	Uso: comercial	
Ano da construção concluída:	1984		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	24.756,00		
- da construção:	2.497,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	522.858,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	506.592,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.429.450,00		

*(Handwritten signature)*

#### 4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

4.1 - A região é dotada dos principais melhoramentos públicos, assim destacados:

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Iluminação pública;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Rede de telefonia;
- ⇒ TV a cabo;
- ⇒ Gás encanado;
- ⇒ Hospitais/Clínicas;
- ⇒ Linhas de transportes coletivos;
- ⇒ Escolas e serviços diversos.



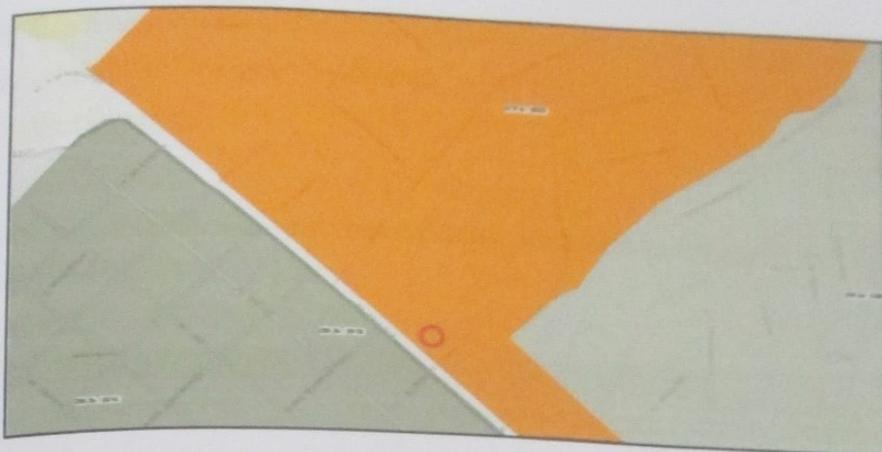
## 5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

5.1 - A região em questão possui característica mista: residencial/comercial, sendo que, no trecho em causa, observa-se que existe uma predominância vertical, por se tratar de uma das avenidas mais famosas do Brasil.

5.2 - São encontrados estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércio amplamente diversificado, compostos por agências bancárias, lojas, concessionárias de veículos, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolinas e serviços gerais que atendem a região local.

## 6. DA CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO:

6.1 - De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei nº 13.885 de 25/08/2004, o imóvel situa-se na denominada Zona "ZCPb - Zona de Centralidade Polar", Subprefeitura de Vila Mariana.



## 7. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

7.1 - O imóvel, objeto da lide, segundo a matrícula nº : 55.191 do 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, apresenta a seguinte descrição:

REGISTRO GERAL		13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
Matrícula nº	Ficha	São Paulo, 04 de NOVENO de 1.968.	
55191	1		
<b>UNIDADE AUTÔNOMA:</b> CONJUNTO nº 7-B, localizado no 7º andar ou 12º pavimento do EDIFÍCIO GRANDE AVENIDA, à Avenida Paulista nºs 1.748 (Loja A) e 1.754 (entrada principal e das Lojas B, C e D), nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerro da Casa Cesar), tendo a fração ideal de 16,965/1.000 ávos nas áreas e coisas de propriedade e uso comuns, possuindo uma área construída (área exclusiva mais área comum) de 316,46m <sup>2</sup> . O Edifício Grande Avenida, acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 251 no Livro 8-B, deste Cartório.			
<b>PROPRIETÁRIA:</b> VERSTEN REPRESENTAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida Nove de Julho nº 5.017, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.291.639/0001-08.			
<b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Transcrição número 25.263 no Livro 3-AA. Contribuinte nº 010.101.0113-7.			
O OFICIAL SUBSTITUTO			

7.2 – Sobre o terreno retro descrito, encontra-se edificado o Edifício Grande Avenida, onde a unidade avaliando é o conjunto nº 7-B do mesmo, atualmente ocupado.

Temos a seguinte divisão das benfeitorias, segundo constatado em nossa vistoria:

PAVIMENTOS	DIVISÕES
Conjunto 7-B	Recepção / Salas / Copa / Cozinha / WC's.

Temos a seguinte distribuição das benfeitorias, segundo constatado em nossa vistoria:

Ambiente	Piso	Parede	Forro
Recepção	Granito	Pintura látex sobre massa fina	Fibromineral
Salas	Carpete / Piso elevado com instalações embutidas abaixo do mesmo	Pintura látex sobre massa fina	Fibromineral
Copa	Cerâmico	Revestimento cerâmico até o teto	Gesso
Cozinha	Cerâmico	Revestimento cerâmico até o teto	Gesso
WCs.	Cerâmico	Revestimento cerâmico até o teto	Gesso

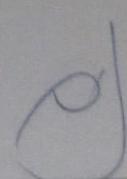
## **IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:**

### **IV.1. DEFINIÇÕES**

- ✓ Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes
  
- ✓ Fator oferta – Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator igual a 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido) determinado nas Normas citadas no presente trabalho.

### **IV.2. DIRETRIZES GERAIS**

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-14653-2 em conjunto com a NORMA IBAPE/SP – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS que fixam as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos.

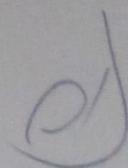


Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados "Método Comparativo Direto" e o "Método da Composição", também denominado "Método Comparativo Indireto", "Método Involutivo", "Método da Renda" e "Método Evolutivo".

Pelo "Método Comparativo", calcula-se o valor do imóvel procurado a partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados nas circunvizinhanças; esses valores pesquisados devem ser ofertados ou devem ter sido contratados em data próxima àquela do evento em tela, não servindo, também, valores resultantes de "acordos".

O denominado "Método da Composição" determina o valor do imóvel em função do Capital-Imóvel. Fornece, ainda, o valor locativo em decorrência da renda justa e razoável que deve ser auferida pelo locador como retribuição ao capital aplicado, neste caso, o imóvel.

Pesquisas imobiliárias: atendem às normas, que definem que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.



Para a determinação do valor do conjunto comercial em tela, o signatário realizou diversas pesquisas nas regiões nas quais pertencem cada imóvel para apuração de elementos comparativos similares.

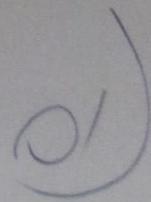
Dessa forma, para cada caso, dentre todos os elementos coletados, se procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com conjunto comercial objeto da presente avaliação. Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **"Método Comparativo Direto"**.

#### **IV.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Os preços unitários básicos de conjuntos comerciais serão obtidos através de uma pesquisa de mercado selecionando ofertas de imóveis similares situadas na região a qual pertencem o imóvel em tela.

Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do valor do apartamento em tela foi utilizado o **"Método Comparativo Direto"**.

Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos critérios recomendados pela NBR 14.653-2, onde são considerados, entre outros os seguintes fatores:



**Construções:** Para o cálculo do valor da construção existente no imóvel avaliando, será utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP" onde no cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor utilizado foi o de R8N em substituição ao H82N, conforme as tabelas a seguir.

→ CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	
		1.1.2- Padrão Simples	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	
		1.2.2- Padrão Proletário	
		1.2.3- Padrão Econômico	
		1.2.4- Padrão Simples	
		1.2.5- Padrão Médio	
		1.2.6- Padrão Superior	
		1.2.7- Padrão Fino	
		1.2.8- Padrão Luxo	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
		1.3.5- Padrão Fino	
		1.3.6- Padrão Luxo	
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico
			2.1.2- Padrão Simples
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador
2.1.5- Padrão Fino			
2.1.6- Padrão Luxo			
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	
		2.2.2- Padrão Simples	
		2.2.3- Padrão Médio	
		2.2.4- Padrão Superior	
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	
		3.1.2- Padrão Médio	
		3.1.3- Padrão Superior	

→ RESUMO DOS VALORES UNITÁRIOS:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico				
		1.1.2- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,132	0,156	0,180	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,480	0,576	0,660	
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,786	0,900	
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200	
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560	
		1.2.7- Padrão Fino	1,572	1,776	1,980	
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880	
		1.3.1- Padrão Econômico	Acima de 2,88			
		1.3.2- Padrão Simples	0,600	0,810	1,020	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Dem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Dem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,680	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Dem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,662	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Dem elevador	0,672	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Dem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Dem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	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	

→ VIDA REFERENCIAL:

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	6	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	08	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	78	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	78	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	08	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	08	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	08	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		08	20	
LUXO		60	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	78	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	08	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	08	20
		LUXO	60	20
	GALPÕES	RÚSTICO	08	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	08	20
		SUPERIOR	60	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	28	10
		SIMPLES	28	10
		SUPERIOR	28	10

**- DEPRECIACÃO:**

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre novo e regular	8,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidades apenas de uma demão leve de pintura para incorporar a sua aparência.
c	Regular	2,62	Edificação semirova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação semirova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pisos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

*(Handwritten signature)*

→ ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

**TABELA 2**  
**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

W.L.*100%	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,499	0,298
4	0,979	0,976	0,964	0,900	0,802	0,654	0,494	0,293
6	0,966	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,499	0,290
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,494	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,446	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,856	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,608	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	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	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,766	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,751	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,721	0,719	0,704	0,664	0,593	0,478	0,337	0,177
42	0,705	0,703	0,688	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,688	0,686	0,671	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,671	0,669	0,654	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,654	0,652	0,637	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,637	0,635	0,620	0,574	0,512	0,418	0,296	0,156
52	0,620	0,618	0,603	0,557	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,603	0,601	0,586	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,586	0,584	0,569	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,569	0,567	0,552	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,552	0,550	0,535	0,479	0,427	0,342	0,243	0,127
62	0,535	0,533	0,518	0,461	0,411	0,327	0,236	0,124
64	0,518	0,516	0,501	0,442	0,394	0,310	0,236	0,118
66	0,501	0,499	0,484	0,424	0,378	0,293	0,225	0,112
68	0,484	0,482	0,467	0,406	0,362	0,277	0,200	0,106
70	0,467	0,465	0,450	0,388	0,346	0,261	0,192	0,100
72	0,450	0,448	0,433	0,371	0,330	0,245	0,179	0,094
74	0,433	0,431	0,416	0,354	0,314	0,229	0,169	0,088
76	0,416	0,414	0,399	0,337	0,297	0,212	0,157	0,082
78	0,399	0,397	0,382	0,320	0,280	0,204	0,145	0,076
80	0,382	0,380	0,365	0,303	0,263	0,187	0,133	0,069
82	0,365	0,363	0,348	0,286	0,246	0,170	0,120	0,063
84	0,348	0,346	0,331	0,269	0,229	0,152	0,106	0,056
86	0,331	0,329	0,314	0,252	0,212	0,134	0,095	0,050
88	0,314	0,312	0,297	0,235	0,195	0,116	0,082	0,043
90	0,297	0,295	0,280	0,218	0,178	0,100	0,069	0,036
92	0,280	0,278	0,263	0,201	0,161	0,082	0,056	0,029
94	0,263	0,261	0,246	0,184	0,144	0,064	0,042	0,022
96	0,246	0,244	0,229	0,167	0,127	0,048	0,028	0,015
98	0,229	0,227	0,212	0,150	0,110	0,025	0,014	0,007
100	0,212	0,210	0,195	0,133	0,093	0,000	0,000	0,000

**1º) PREÇO BÁSICO**

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item geral 9.1. das já mencionadas "NORMAS".

**2º) FATOR DE ATUALIZAÇÃO**

Quando necessário, será obtido através do "ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR – IPC – FIPE" publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

**3º) TRANSPOSIÇÃO**

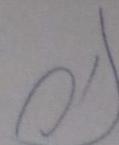
Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na Planta Genérica de Valores que aponta para o local do imóvel objeto da Ação.

4º) Os fatores de zoneamento foram já inclusos nos índices fiscais conforme seu enquadramento da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

5º) FATOR DE ACESSO : Baseado em Item próprio das normas vigentes.

6º) CLASSIFICAÇÃO : Definido conforme o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 publicado pelo "IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo", o imóvel se enquadra em Apartamento Superior com Elevador.

7º) IDADE : A idade real do apartamento é de 34 anos.



89) NÚMERO DE VAGAS : O imóvel possui duas vagas de garagem.

99) COEFICIENTE DE OBSOLESCÊNCIA : Dessa forma, de acordo com o **estado de conservação e acabamento atual** do imóvel, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

onde:

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

Idade da Construção = de 34 anos.

Estado da Edificação: c – regular.

$$F_{OC} = 0,516$$

#### **IV.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Os preços unitários básicos de conjuntos comerciais foram obtidas através de uma pesquisa de mercado selecionando ofertas de conjuntos similares situadas na região a qual pertencem o apartamento em tela. Calculado dentro do intervalo de arbitrio determinados pelas normas pertinentes:

Daí, teremos o seguinte valor:

Em números redondos:

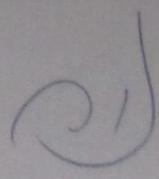
<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>Vti = R\$2.900.000,00</b>
(DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)
data-base: janeiro/2018

### V. CONCLUSÃO:

Do anteriormente exposto, tem-se que o **valor de mercado do conjunto comercial nº 7-B, localizado nesta Capital na Avenida Paulista nº 1.748 (loja A), do Edifício Grande Avenida, nos termos destes Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, para esta data é de **R\$2.900.000,00 (DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS).****

### VI. - RESPOSTA AOS QUESITOS:

As partes não formularam quesitos.

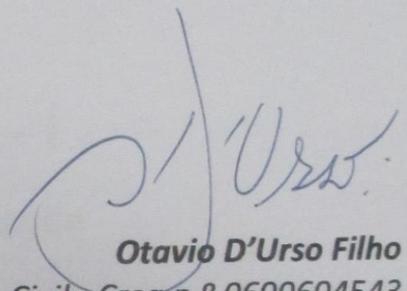


**VII. - ENCERRAMENTO:**

O presente laudo técnico é constituído de 24 (vinte e quatro) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada, acompanhada dos respectivos anexos.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 4 de fevereiro de 2.018.



**Otávio D'Urso Filho**  
Engenheiro Civil - Crea n.º 0600604543  
Perito Judicial

