

(valor obtido para o mês de maio de 2016)

**(OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)**

**R\$ 823.000,00**

Assim, determinou-se por meio da homogeneização das ofertas o seguinte valor de mercado para venda (arredondado) do bem imóvel:

obtido enquadrando-se no que era esperado para tal imóvel. Para tanto, previamente, observou-se o comportamento de mercado da região, sendo que o valor avaliado, já devidamente descrito no laudo. Para tanto, procurou-se determinar o correto e justo valor de mercado para o apartamento, Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, procurou-se

## 5 CONCLUSÃO



**R\$ 823.000,00**  
**(OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)**  
(valor obtido para o mês de maio de 2016)

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, procurou-se determinar o correto e justo valor de mercado para o apartamento, avaliando, já devidamente descrito no laudo. Para tanto, previamente observado-se o comportamento de mercado da região, sendo que o valor obtido enquadrar-se no que era esperado para tal imóvel.

Assim, determinou-se por meio da homogeneização das ofertas o seguinte valor de mercado para venda (arredondado) do bem imóvel:

**5 CONCLUSÃO**



858

**ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES**  
CREA Nº 38.821/D  
Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP  
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT  
Engenheiro de Segurança e Ambiental pela FAAP

São Paulo, 27 de maio de 2016

O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial de Avaliação o qual vai micro-digitado em 30 (trinta) folhas desse papel timbrado, impressos somente no anverso, sendo todas rubricadas, a exceção da primeira e esta última, a qual vai datada e assinada. O presente Laudo é ainda complementado por dois anexos a seguir.

**6 ENCERRAMENTO**

**MARTINS PONTES**  
PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA.



*Handwritten initials*



# LAUDO

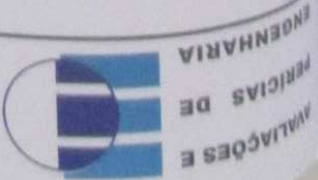
ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES, engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente compromissado nos autos de EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA promovida por ITAÚ UNIBANCO S/A em face de FABIO VEIGA MARCONDES, vem mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o presente

PROCESSO Nº 0145537-80.2007.8.26.0002  
NÚMERO DE ORDEM: 2942/2007

*Handwritten notes:*  
o processo  
SP 02/04/18  
D. Martins  
Unk

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA CIDADE DE SÃO PAULO-SP

MARTINS PONTES PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA.



Anexo 1 - Ofertas de apartamentos na região do imóvel objeto  
Anexo 2 - Memória de Cálculo da obtenção do Valor Unitário (VU)

6	ENCERRAMENTO .....	30
5	CONCLUSÃO .....	29
4.4	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	28
4.3	VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL .....	27
4.2	CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO .....	26
4.1	MÉTODO AVALIATÓRIO .....	25
4	AValiação .....	25
3.4	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	12
3.3	APARTAMENTO .....	8
3.2	REGIÃO .....	7
3.1	LOCALIZAÇÃO .....	6
3	VISTORIA .....	5
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	5
1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	3

**SUMÁRIO**





### 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de Ação de Execução Hipotecária.

O requerente UNIBANCO - UNIAO DOS BANCOS BRASILEIROS S/A (atual ITAU UNIBANCO S/A), informa ter concedido ao ora réu, no dia 22 de outubro de 2002, um crédito de financiamento para aquisição de casa própria com garantia hipotecária e outras avenças, no valor de R\$ 143.010,23.

Conforme alega o requerente, obrigou-se o réu a resgatar o valor da diferença acima e demais acréscimos contratuais em prestações mensais, consecutivas e reajustáveis e, como garantia do pagamento da dívida, foi constituída em favor do requerente primeira e única especial hipoteca registrada sobre o imóvel de matrícula 328.503, folhas 35 dos autos, em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Alega também que conforme disposição contratual, o atraso no pagamento das prestações, tanto as de amortização quanto as de juros, ocasionam na antecipação imediata de toda dívida com seus encargos.

Assim, narra o requerente, que devido ao atraso no pagamento das prestações avençadas, expediu avisos regulares de cobrança por meio de carta registrada, com finalidade de notificar o réu sobre a sua inadimplência, ocorre que, o réu deixou de cumprir com o acordo, não efetuando o pagamento das prestações desde junho/2006, totalizando o valor atualizado de R\$ 42.567,43 e consequentemente acarretou no vencimento antecipado do valor total da dívida, calculada até 26 de junho de 2007 no valor de R\$ 149.836,76.

Diante do exposto, o requerente requer o pagamento da dívida no prazo de 24 horas, além das correspondentes parcelas vencidas e seus



Assim, foi determinada a avaliação técnica pericial do imóvel hipotecado, sendo o signatário honrado com sua nomeação para atuar como perito judicial neste feito, conforme r. despacho de folhas 319 dos autos.

Conforme petição de folhas 259 dos autos, o autor noticia o julgamento da ação revisional, com fixação do saldo devedor em R\$ 375.202,25 para 22/09/2013.

Nas folhas 224 dos autos a Comercial e Serviços JBV LTDA, cessário dos direitos creditórios conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e outras avenças, requer sua inclusão na qualidade de assistente litisconsorcial ativo.

A decisão foi agravada, sendo dado provimento ao recurso para suspender a ação até o julgamento definitivo da ação de revisão contratual (fs. 170/172).

As folhas 81/84 dos autos o réu entra com uma petição, onde informa que questiona os valores cobrados pelo Banco em outra ação, requerendo a suspensão deste processo. Entretanto, o pedido foi indeferido, conforme r. decisão de folhas 89/90 dos autos, inclusive pelo fato da citada ação revisional ter sido julgada improcedente em decisão de primeira instância.

No caso de não satisfeito o pagamento no prazo estabelecido, que seja encargos, juros de mora supervenientes, multas e demais cominações penhorado o imóvel dado em garantia hipotecária.

384

**MARTINS PONTES**  
PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA.



AVALIAÇÕES E  
PERICIAS DE  
ENGENHARIA



O signatário compareceu ao local do imóvel em duas datas, nos dias 10 e 19 de maio de 2016, obtendo êxito em visitar o imóvel na segunda data mencionada.

Nessa ocasião, estava presente no imóvel e acompanhou a vistoria, a Sra. Lisete, que se identificou como ex-esposa do requerido, permitiu a vistoria, porém, informou desconhecer a presente ação e a existência do débito. Alegou desconhecer o paradeiro do requerido.

### 3 VISTORIA

Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

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

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, comissão de peritos do IBAPE-SP (atualizado em março de 2007).

Edificações - Valores de Venda - 2.002, Estudo procedido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR-14.653/05 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT,

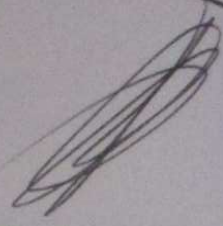
seguintes critérios:

O presente feito refere-se à apuração do valor comercial de mercado para a venda de bem imóvel. Para tanto, serão adotados os

### 2 CONSIDERAÇÕES GERAIS







região na figura abaixo.

A fim de evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a

Oliveira.

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas vias: Rua Francisco Pessoa, Rua Caxingó, Rua Nelson Gama de

Segundo o Mapa Oficial da Cidade (MOC), o referido imóvel se encontra localizado no: SETOR - 169 # QUADRA - 197

Tal imóvel encontra-se inserido no Zonamento - ZM, "Zona Mista - Regional de Santo Amaro", segundo o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014) e a Lei de Zonamento do município de São Paulo (Lei nº 16.402/16).

O Condomínio Green Park dista cerca de 14,1 Km em linha reta do marco zero na Praça da Sé.

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento duplex de nº 172, localizado no 17º e 18º andares ou 20º e 21º pavimentos - Condomínio Green Park, situado na Rua Carvalho de Freitas, nº 20, Bairro Vila Andrade, região do Subdistrito de Santo Amaro, CEP: 05728-030, na Capital do Estado de São Paulo.

### 3.1 LOCALIZAÇÃO

**MARTINS PONTES**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.



AVLIAÇÕES E  
PERÍCIAS DE  
ENGENHARIA

336





O apartamento avaliando de nº 172, localizado no 17º e 18º andares ou 20º e 21º pavimentos - Condomínio Green Park, possui área privativa de 186,800 m<sup>2</sup>, área comum de 177,156m<sup>2</sup> (incluindo 3 vagas de garagem, não determinada), resultando em uma área total de 363,956m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 2,2845%, conforme descrito na matrícula nº 328.503 do 11º CRI de São Paulo, juntado aos autos às folhas 35.

### DIMENSÕES

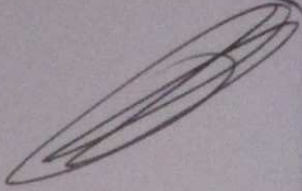
### 3.3 APARTAMENTO

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

- Pontos de ônibus atendidos por linhas diversas;
- Sinal de TV a cabo;
- Comércio diversos, incluindo Supermercados;
- Shopping Center;
- Escolas, e outras instituições de ensino.

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





No térreo e no mezanino, o condomínio conta com portaria dotada de guarita, estacionamento para visitantes, áreas de circulação de quadra poliesportiva, churrasqueira, playground, sala de jogos, e salão de festas.

O edifício possui 16 andares tipos e dois andares de cobertura, todos com 4 unidades autônomas por andar, sendo todos iguais e espelhados entre si. As unidades autônomas são atendidas por dois elevadores sociais (1 para cada bloco) e um para serviço, os quais remetem à um Hall comum à todos os apartamentos do andar. Neste Hall, também se encontra a escadaria de emergência. O condomínio possui 2 pavimentos para estacionamento.

O Condomínio Green Park é composto por única torre, contendo quatro apartamentos por andar, distribuídos em dois blocos com acesso social independente para cada dois apartamentos por andar. Os edifícios apresentam formação estrutural em concreto armado, com fechamentos e divisões internas em alvenaria. As fachadas são revestidas como massa regularizadora e pintura nas cores bege-claro e marrom claro.

### CONDOMÍNIO GREEN PARK

Conforme consta no registro do imóvel avaliando o imóvel data de 2002, possuindo portanto, aproximadamente 14 anos de idade.

### IDADE DO IMÓVEL

**MARTINS PONTES**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.

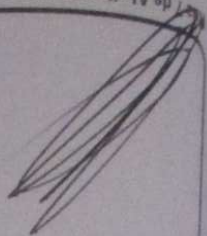


ANALISANDO E  
PERÍCIAS DE  
ENGENHARIA

329







A seguir ilustram-se o apartamento avaliando por meio de fotografias acrescentadas de comentários pertinentes.

### 3.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Atribui-se ao apartamento avaliando o estado de conservação "e" (necessitando de reparos simples). Adota-se o referido estado de conservação em razão da existência de pontos de infiltrações em paredes da sala de estar e dos dormitórios 1 e 2, bem como em função da deterioração do madeiramento do deck da piscina e da necessidade de repintura completa de todo o imóvel.

### ESTADO DE CONSERVAÇÃO



**MARTINS PONTES**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.

342



FOTO 1 - Vista da fachada do edifício e acessos ao Condomínio Green Park. Observe-se a frente do condomínio pelas Ruas Carvalho de Freitas e Nelson Gama de Oliveira.



343

**MARTINS PONTES**  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.



PERÍCIAS DE ENGENHARIA E

FOTO 3 - Vista da Rua Carvalho de Freitas, com o condomínio autor à esquerda, conforme indicado pela seta.



FOTO 2 - Vista da Rua Nelson Gama de Oliveira, na esquina da Rua Carvalho de Freitas. Observa-se o Condomínio à direita, com acessos indicados pelas setas.



394

MARTINS PONTES  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.



ENGENHARIA  
PERÍCIAS DE  
CONDIÇÕES E



FOTO 5 - Vista do hall de elevadores no piso térreo.



FOTO 4 - Vista parcial do condomínio Green Park. Observam-se os acessos de pedestres para moradores.



3/15

MARTINS PONTES  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA.



PERÍCIAS DE  
ENGENHARIA

FOTO 7 - Vista parcial da Sala de Estar do imóvel avaliando. Observam-se a parede com textura acrílica, e o teto com sanca decorativa de gesso.



FOTO 6 - Vista do apartamento avaliando. Observam-se as Salas de Estar e de jantar. Nota-se o piso com revestimento em assoalho madeira, as paredes pintadas e o teto com sanças decorativas em gesso.



596



FOTO 9 - Vista parcial do Terraço, observando-se a área da churrasqueira.



FOTO 8 - Vista parcial da Sala de Estar do imóvel avaliando. Observa-se o piso em assoalho de madeira e a lareira.



348

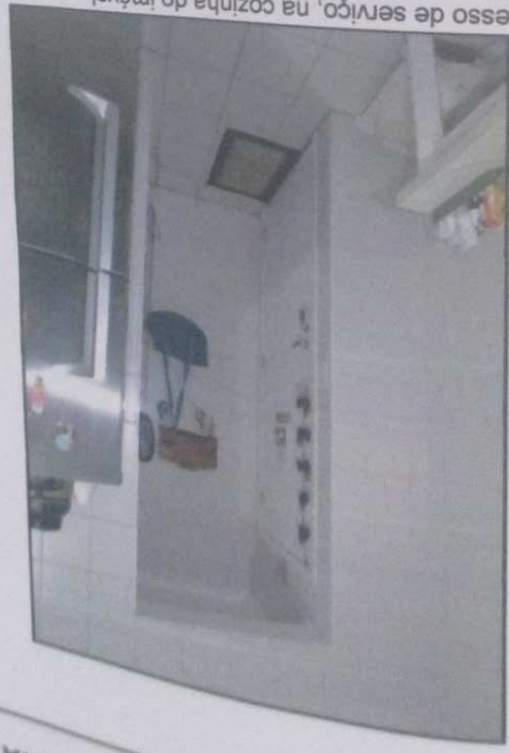




FOTO 13 - Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando. Observam-se o piso em cerâmica e paredes azulejadas até o teto. Nota-se a porta balcão que divide a cozinha e a área de serviço.



FOTO 12 - Vista do acesso de serviço, na cozinha do imóvel.

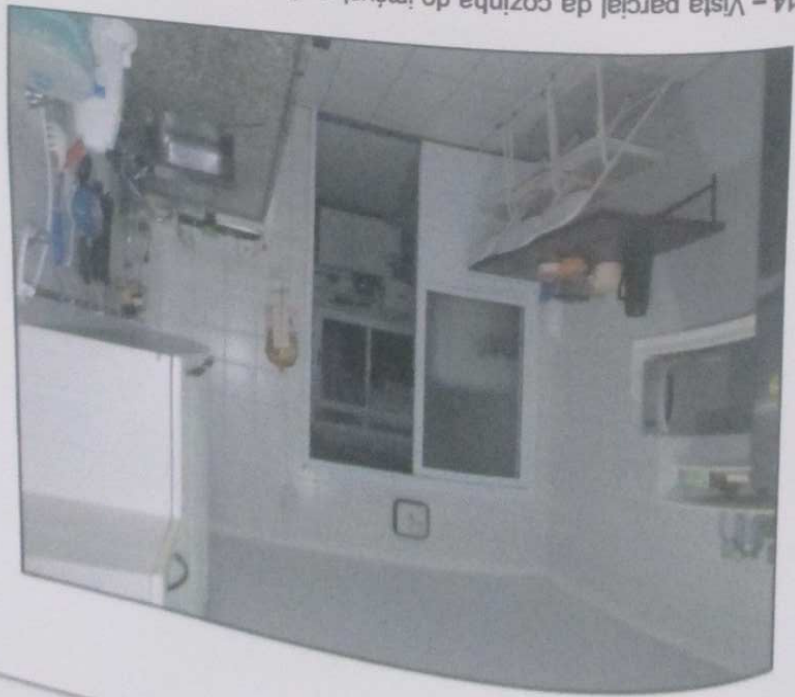


349

FOTO 15 - Vista parcial da Área de Serviço. Observam-se as paredes azulejadas.



FOTO 14 - Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando. Observa-se o piso em cerâmica e paredes azulejadas até o teto. Nota-se a porta balcão que divide a cozinha e a área de serviço.



350



FOTO 17 - Vista parcial da escada para acesso ao pavimento superior do apartamento.



FOTO 16 - Detalhe do acesso às dependências para empregada.



BS1

FOTO 19 - Vista parcial do pavimento superior do apartamento avaliando. Observe-se o corredor de acesso aos dormitórios.



FOTO 18 - Vista parcial da Sala Intima, no pavimento superior.



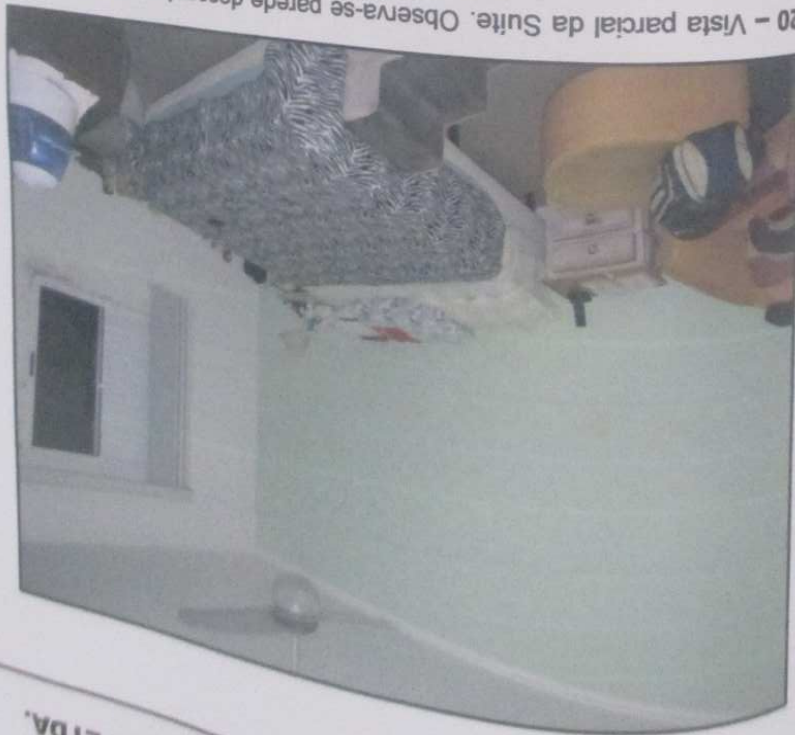
352

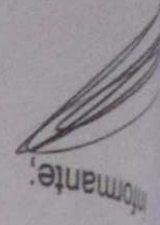


FOTO 21 - Vista parcial de um do dormitório 1. Observa-se a necessidade de tratamento de infiltrações pelo caixilho.



FOTO 20 - Vista parcial da Suite. Observa-se parede decorada com papel de parede e a necessidade de tratamento de infiltrações pelo caixilho..





d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;

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;

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;

DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2011.  
No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apreço a NORMA

Para avaliação do metro quadrado de área construída, 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.

### 1.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

## 1. AVALIAÇÃO

Handwritten notes on the left margin of the page, including numbers and symbols.



**Padrão Superior**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e jardins, podendo de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e piscinas, ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinadas com detalhes em granito ou material equivalente.

Classifica-se o apartamento avaliando como "APARTAMENTO RESIDENCIAL DE PADRÃO SUPERIOR", faixa média, conforme "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP de 2002". Cumpre informar que o edifício deve ser classificado como Padrão Superior na faixa mínima, porém, por se tratar de apartamento de cobertura, foi elevada a faixa de valorização do imóvel para a faixa média.

**12 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO**

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

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



356



(quatro mil e quatrocentos e três reais e trinta e dois centavos por metro quadrado)

**VU = R\$ 4.403,32/m<sup>2</sup>**

quadrado:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obtive-se o seguinte valor para o metro quadrado:

Anexo 2) desenvolvido para o IBAPÉ - INSTITUTO BRASILEIRO DE estatístico com o auxílio do software denominado "GEOAVALIAR" base em tais dados, que após receberem os tratamentos de cálculo contemporaneidade das ofertas e transposição de índices fiscais. Com banheiros, vagas de garagem, fator de obsolescência, construída, elasticidade das ofertas, quantidade de dormitórios, suítes, onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área elementos pesquisados na mesma região do imóvel avaliando (Anexo 1) homogeneização de 7 (sete) elementos de oferta, triados entre 8 (oito) O valor do metro quadrado de área construída foi obtido mediante

**13 VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL**

- Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio
- acomodações:** eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e **instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de qualidade; aquecimento central.
- instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; pintura látex sobre massa comida ou gesso, cerâmica
- Parades:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- pisos:** assalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- tais como:** bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum; Caracterizam-se pela utilização de materiais construídos e acabamentos suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento menos uma suíte, três dormitórios, três dormitórios, pelo menos uma suíte, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento



Handwritten notes on the left margin, including the word "valor" and some numbers.





VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$VI = Aut \times Vu, \text{ onde:}$$

VI : VALOR DO IMÓVEL

Aut: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos)

Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores incluídos à área útil dos apartamentos pesquisados, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o mesmo padrão da pesquisa comparativa.

Com base no custo unitário, temos:

$$Aut = 186,80 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 4.403,32/\text{m}^2$$

Substituindo teremos:

$$VI = 186,80 \text{ m}^2 \times R\$ 4.403,32/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 822.540,18$$

(oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarenta reais e dezoito centavos)

