

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

**Exmo. Sr. Dr. JUIZ de DIREITO da 5ª VARA CIVEL DO FORUM CENTRAL**

Proc. N° 1027733-22.2017

**FRANCESCO COPPOLA**, engenheiro civil, registrado no CREA sob n° 600130502/D, perito nomeado nos autos do processo da ação por falta de pagamento, em fase de cumprimento de sentença, que **BANCO SANTANDER S/A** move contra **AGROPECUARIA TUIUTI Ltda e Outro**; tendo terminado seu trabalho, vem submetê-lo à apreciação de V.Exa através do presente

**L A U D O de A V A L I A Ç Ã O**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

## **1. HISTÓRICO**

Banco autor é credor dos Réus por empréstimos não saldados, de R\$ 1.296.151,40.

Foi deferida(Fls. 211), pelo D.Juizo, a penhora do **Ap. 1**, sito à **Avenida Juriti, 170-** -S.Paulo de propriedade do Fiador Sr. Emilio de Benedictis Neto e de sua esposa.

Às fls 136 do processo ha a “contestação” quanto à penhora, por ser o único imóvel dos réus. O Réu alegou que o imóvel esta locado e que ele vive da renda da locação.

Às fls. 241/253 consta a averbação da penhora na Matrícula 83.497 do 14º CRI desta Capital

Este perito foi honrado com sua nomeação para que procedesse à avaliação.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

## **2. VISTORIA**

Apos contato com o Locatario da unidade avalianda, realizamos em 18/02/19, a vistoria, no apartamento objeto desta ação, na presença do Zelador do **Ed. Carina**, que acompanhou este perito.

\* O imóvel avaliando consiste no apartamento de numero **1** localizado no 1º. andar, do **Edifício Carina** sito à **Avenida Juriti, 170** – 24º. Subdistrito Indianopolis- S.Paulo.

\* O prédio está localizado na quadra formada além da Av. Juriti, ainda pela ruas laterais R.Canario e Rua Inhambu e nos fundos com a Av. Sabiá, no bairro de Indianópolis.

\* A rua do imóvel tem seu entorno formado por edifícios residenciais, sendo que as ruas dispõem de todos os melhoramentos públicos.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

### **Do prédio**

\* O *Condomínio Ed. Carina* (Foto 1) no qual se situa o apartamento avaliando é um edifício residencial localizado em terreno regular, de “meio de quadra”, recuado dos 4 lados(Foto 1) e com um subsolo.



**Foto 1- Vista do Ed.Carina.**

## FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

## ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 2- Outra vista da entrada do Edifício.**



**Foto 3- Vista parcial da cozinha do Ap. 01.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 4 - Detalhe da copa.**



**Foto 5- Vista parcial da copa .**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 6- Hall de distribuição do apartamento.**



**Foto 7- Acesso para servir a sala de jantar.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 8- Despensa junto à cozinha.**



**Foto 9- Sala de estar .**



**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 10—Sala de estar, vendo-se nos fundos a sala de jantar.**



**Foto 11- Acesso aos dormitórios.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 11- Vista parcial do primeiro dormitório/suíte.**



**Foto 12- Detalhe do banheiro de uma suíte.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 13- Vista da suíte master**



**Foto 14 – Banheiro da suíte.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 15- Detalhe de outro dormitório/suite.**



**Foto 16- Vista parcial de banheiro.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 17- Vista parcial de escritório/suíte.**



**Foto 18- Banheiro de suíte.**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 19- Rouparia.**



**Foto 20- Area de serviço do apartamento.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 21- Qto de empregada com WC ao lado.**



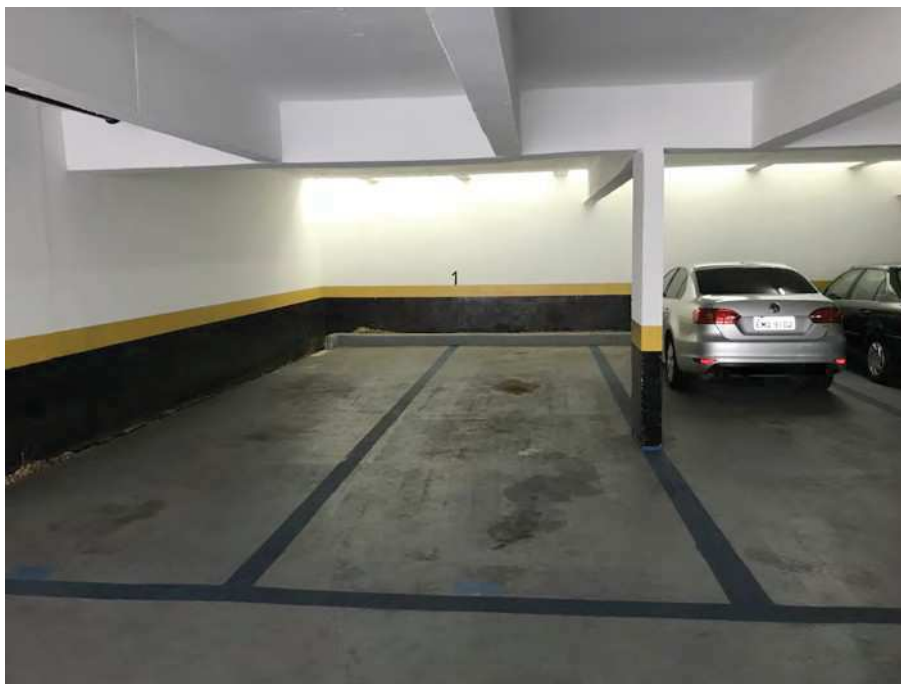
**Foto 22- Vista da garagem do edifício.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU A40923-5



**Foto 23- Vista das 4 vagas privadas da unidade avalianda.**

- **ÁREAS** (Do apartamento )

**Área privativa : 312,14 m2**

Área Comum..... 199,36 m2

Area total ..... 589,16m2

Área de 4 vagas..... 77,66 m2

Fração ideal de participação no terreno = 9,6054%



FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

## DO PREDIO

\* O edifício tem **10** andares, Térreo e um subsolo, contendo **1** (hum)apartamento por andar. O prédio de uso exclusivamente residencial dispõe de 2(dois) elevadores, *social* e *serviço*. O terreno tem formato retangular. O edifício, em estrutura mista de concreto e alvenaria, tem o revestimento externo das fachadas com argamassa pintada com látex acrílico sobre textura na cor creme. O prédio, em formato de retângulo, tem no alinhamento frontal uma grade de ferro trabalhada, guarita, portão de pedestres e entrada/saída da garagem. Nos fundos ha uma quadra poliesportiva, área para recreação infantil e piscina. Há um circuito interno de TV. O entorno do prédio tem piso em “pedra ” com vários canteiros.

\* O Hall de entrada social no andar-tipo, tem o piso de granito, fechamento do hall de elevador com alvenaria e paredes com molduras de gesso.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

### Do Apartamento avaliando

Trata-se de um apartamento localizado no 1º andar, contendo: “hall” de distribuição social, sala de estar, sala de jantar, 4 dormitórios todos tipo suíte com WC privativo, com armários embutidos revestidos, lavabo, copa-cozinha, área de serviço, WC e dormitório de empregada, despensa e lavanderia, ambientes descritos a seguir.

**Hall** de elevador social para acesso à unidade.

\* **Sala** (Foto 4/5), com piso em assoalho de madeira, paredes pintadas a látex sobre massa corrida com molduras de gesso, “pé direito” de 2,60. Porta-balcão de alumínio com vidros de acesso a terraço fechado.

\* **Sala jantar** com piso também em assoalho e paredes com molduras de gesso aplicadas.

- \* **Lavabo** com piso em mármore, lavabo embutido e bacia.
  
- \* **4 dormitórios**, tipo suíte, todos c/ armários revestidos e com piso em madeira revestida de carpetes. Paredes e teto pintados a látex sobre m. corrida. As janelas são de alumínio, com vidros e venezianas de correr.
  
- **Banheiros** das quatro suítes com piso de lajotas esmaltadas, e paredes azulejadas até o teto, box , bacia e lavatório com gabinetes. Chuveiros e misturadores abastecidos de água quente por aquecimento central.
  
- **Cozinha** equipada com bancada de mármore(Foto 3) com duas cubas embutidas, paredes revestidas com azulejos até o teto, piso de cerâmica esmaltada 60x60cm e cabochão central preto, armários e gabinetes revestidos.
  
- **Dormitório** de serviço, porta de madeira e piso de tacos.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

- **Área de serviço** e WC, com piso de cerâmica como a cozinha, paredes revestidas com azulejos ate o teto, dois tanques de louça. Lavanderia e Despensa com paredes azulejadas e piso de cerâmica.

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o apartamento pode ser definido como pertencente à categoria de **"apartamento padrão superior "**, estado da edificação regular, com idade aparente de **30** anos.

O Imóvel está registrado na **Matricula 83.497** do **14º Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo.**

\* O Ap. 1 avaliando tem direito a **quatro vagas** demarcadas na garagem coletiva do subsolo(Fotos 22 e 23).

Pela Planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao **Setor 041, Quadra 085**. Ale Seu Indice Fiscal vale 312,14 /2018.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

### **3. AVALIAÇÃO**

#### **3.1. GENERALIDADES**

A fixação do valor do bem a seguir avaliado atenderá as seguintes Normas:

a.- "Avaliação de Imóveis Urbanos"- NBR-14653- 2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos- 2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### **3.2. METODOS**

Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este "conceito" é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do Anexo I e que serão ponderados por **inferência estatística** (Anexo 2).

Pelo processo de *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*.

Para tanto anexamos uma “pesquisa de mercado” na região, com os apartamentos oferecidos a venda no bairro dos Jardins, que abrange a área onde está inserido o avaliando e, através de uma Pesquisa com **18** elementos de ofertas de apartamentos (ver lista no Anexo1)no mesmo bairro.

O importante é que todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geo-economica.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

### 3.3. NIVEL DE RIGOR

Pela NBR-14653-2 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado para o imóvel em : Grau III, II e I .

A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II** que define o trabalho com grande isenção de subjetividade, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de “inferência estatística” que permite calcular estimativas não tendenciosas.

### 3.4. AMOSTRAS

Pelos elementos coletados, percebe-se que o zoneamento, o numero de unidades por andar e o numero de dormitórios, não influem de forma incisiva no preço do apartamento portanto estas “variáveis” não foram consideradas.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

## VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO

Consideradas as condições particulares do Apartamento sob a avaliação, a sua área, 4 dormitórios quatro vagas de garagem, padrão superior mas pavimento Terreo, sua área, idade de 30 anos, seu Índice Fiscal, variáveis independentes na hipótese em exame, a equação deduzida conduz a um Valor Unitário de venda (conf. **ANEXO 2**), que vai de um mínimo de R\$ 8.719,00/m<sup>2</sup> a um máximo de R\$ 12.688,00/m<sup>2</sup>. Estando os valores entre eles contidos no “*campo de arbítrio*” do avaliador adotaremos o valor de **R\$ 10.600,00/m<sup>2</sup>(Vu)** em função do localização do prédio e das 4 vagas, ao qual devemos aplicar o “fator negociação “ usualmente aceito como 10%.

$$V.U. = 10.600,00 \times 0,90 = R\$ 9.540,00/m^2$$

$$V = Ac \times Vu$$

Ac = Área privativa

$$Ac = 312,14 \text{ m}^2$$



FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

$$V = 312,14 \times 9.540,00 = 2.977.815,60 \text{ ou}$$

arredondando

podemos afirmar que o Valor de Mercado do  
**Apartamento 1** com 4 vaga é

**V = R\$ 2.980.000,00**

**( dois milhões e novecentos e oitenta mil reais)**

Matricula n. 83.497 do 14°.Cartório de Registro de  
Imóveis

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU A40923-5

#### 4. ENCERRAMENTO

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente laudo contendo **53** (cinquenta e tres) folhas, incluindo os **2 Anexos**.

Nota: Atendendo ao Provimento 2 . 306 / 15 do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa que esta cadastrado no Portal como Auxiliar da Justiça.

São Paulo 22 de fevereiro de 2.019

---

Perito Judicial