

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

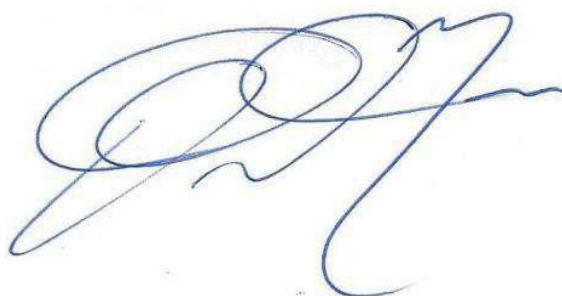
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA/SP

Ref. : Processo nº. 1004856-56.2015.8.26.0004

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no Crea sob nº 72.230/D, Perito Judicial, louvado e compromissado nos autos da *Ação de Execução* que o **BANCO BRADESCO S/A** promove contra **FARMADOCTOR SP FARMÁCIA LTDA - ME**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 14 de Dezembro de 2.017



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

C A P Í T U L O I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução que o **BANCO BRADESCO S/A** promove contra **FARMADOCTOR SP FARMÁCIA LTDA - ME**.

Vem como objeto da prova pericial a apuração do valor do imóvel objetivado na Matrícula nº 97.817 do 08º C.R.I. da Capital/SP juntada às fls. e juntada às fls. 84/87.

Nomeado Jurisperito no feito conforme o R. Comando de fls. 117, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel objetivado, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria e outros fornecidos pelos representantes técnicos dos litigantes.

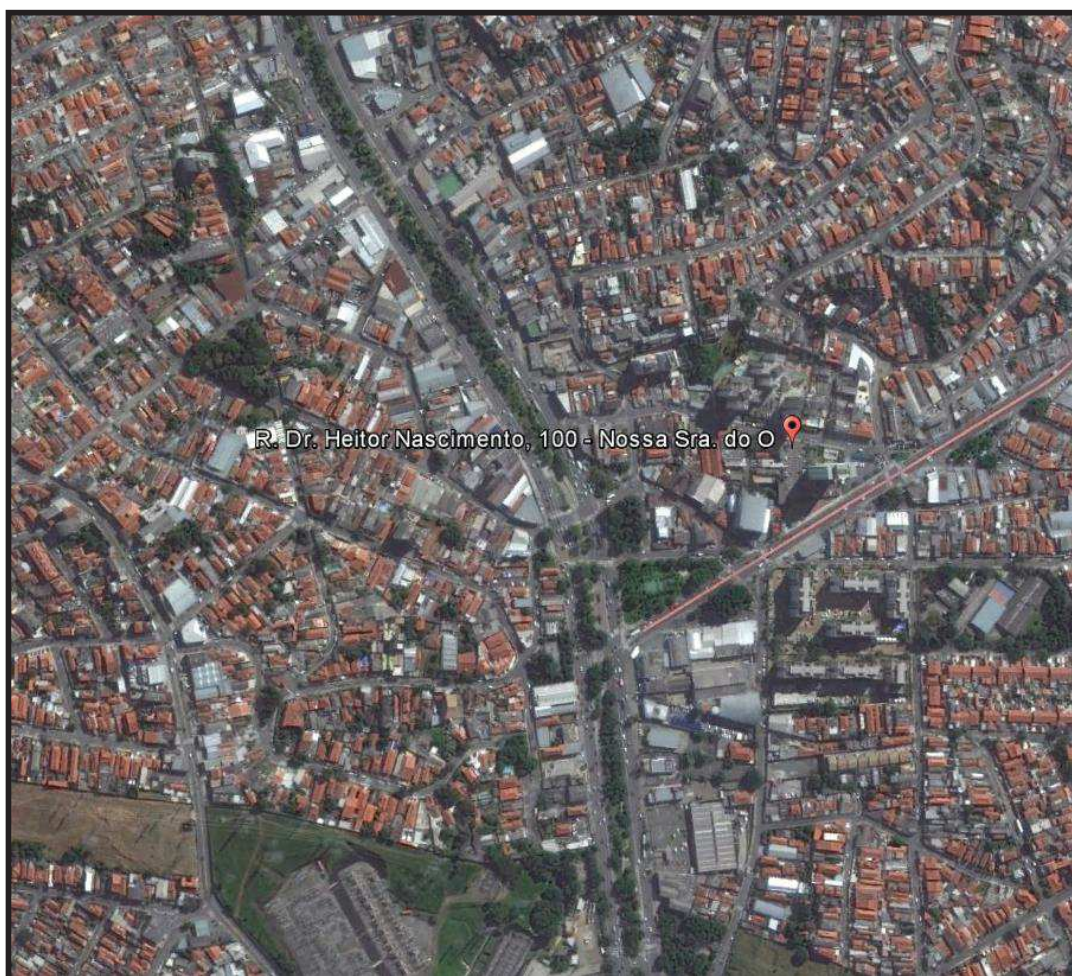
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem representado pelo apartamento nº 44, localizado no 04º andar do Edifício Moinho Velho (Bloco A), integrante do Conjunto Residencial Parque das Torres, sito na Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100, Nossa Senhora do Ó, zona urbana da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O EDIFÍCIO

O Bloco A do Edifício Moinho Velho, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, vem caracterizado como de padrão “MÉDIO”, com idade aparente de 27 (vinte e sete) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie

II.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda apresenta sala com sacada, corredor, 02 Dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, totalizando 55,32 m² de área útil.

Possui a unidade avalianda direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta em local indeterminado.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Eis o Conjunto Residencial Parque das Torres que abriga a unidade avaliada.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 02/03: Vista da via pública e identificação do empreendimento.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO III

III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011.

Considerando que quando da vistoria o imóvel estava fechado, a avaliação será feita com base no tópico 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011, a saber:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.1.2 - APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 07 (sete) elementos.

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela norma técnica já mencionada, com o fito de se apurar

- **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;
- **VALOR M2** : Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;
- **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para Dezembro/2.017;
- **COMPARATIVO CONCLUSO** : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 09º andar - Bloco B
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Sra. Mirian – Tel. 97674-6451

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = \frac{\text{R\$ } 320.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q1 = \text{R\$ } 5.206,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 02

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 10º andar - Bloco A
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 340.000,00
INFORMANTE : Sra. Sueli – Tel. 3932-1000

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = \frac{\text{R\$ } 340.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q2 = \text{R\$ } 5.531,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 06º andar - Bloco B
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Sra. Vânia – Tel. 3871-0100

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q3 = \frac{\text{R\$ } 320.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q3 = \text{R\$ } 5.206,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 08º andar - Bloco A
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 330.000,00
INFORMANTE : Sra. Claudia – Tel. 3585-5000

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = \frac{\text{R\$ } 330.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q4 = \text{R\$ } 5.369,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 05º andar - Bloco A
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Sra. Flavia – Tel. 2121-7244

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = \frac{\text{R\$ } 320.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q5 = \text{R\$ } 5.206,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 06

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 10º andar - Bloco A
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 340.000,00
INFORMANTE : Imobiliária Flynt – Tel. 3459-8769

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q6 = \frac{\text{R\$ } 340.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q6 = \text{R\$ } 5.531,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Rua Dr. Heitor Nascimento, nº 100
OFERTA : Apartamento no 07º andar - Bloco B
ÁREA : 55,32 m²
VALOR : R\$ 310.000,00
INFORMANTE : Sr. Denilson – Tel. 3227-5555

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = \frac{\text{R\$ } 310.000,00 \times 0,90}{55,32 \text{ m}^2}$$

$$q7 = \text{R\$ } 5.043,00/\text{m}^2$$

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

| <u>ELEMENTO</u> | <u>VALOR CONCLUSO (R\$/m2)</u> |
|-------------------|--------------------------------|
| 01 | 5.206,00 |
| 02 | 5.531,00 |
| 03 | 5.206,00 |
| 04 | 5.369,00 |
| 05 | 5.206,00 |
| 06 | 5.531,00 |
| 07 | <u>5.043,00</u> |
| TOTAL..... | 37.092,00 |

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

O signatário calcula :

A) **MÉDIA GERAL** : R\$ 37.092,00/07 = R\$ 5.299,00/m²;

B) **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo : R\$ 5.299,00 x 0,70 = R\$ 3.709,00/m²

máximo : R\$ 5.299,00 x 1,30 = R\$ 6.889,00/m²

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por se afastarem da faixa supra

Não há.

D) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO** :

$$q = \text{R\$ } 5.299,00/\text{m}^2$$

CINCO MIL DUZENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS POR
METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.1.3 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão :

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa = 55,32 m²;

q = Valor unitário básico = R\$ 5.299,00

Logo :

$$Vu = 55,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.299,00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vu = R\$ 293.141,00}$$

DUZENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL
CENTO E QUARENTA E HUM REAIS

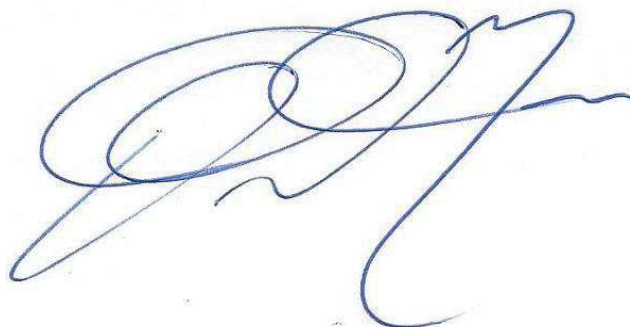
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 16 (dezesesseis) folhas, vindo a primeira e a última assinadas e datadas.

São Paulo, 14 de Dezembro de 2.017



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES