

Índice

2

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	4
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O TERRENO	8
III.2 – A CONSTRUÇÃO	8
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO	9
IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	11
V – A AVALIAÇÃO	23
V.1 – METODOLOGIA	23
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA CONSTRUÍDA	24
V.3 – VALOR DO IMÓVEL	26
VI – CONCLUSÃO	27
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	28
VIII – ENCERRAMENTO	30

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **EXEQUENTE** apresentou inicial (fls. 06 a 10 dos autos principais – Execução Hipotecária nº 0122496-58.2005) pleiteando que os **EXECUTADOS** fossem citados para providenciar a quitação de dívida contraída pelo não pagamento de prestações provenientes de financiamento referente ao Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo, Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Avenças, garantido por hipoteca do imóvel ora em avaliação.

Os **RÉUS**, por sua vez, interpuseram petição postulando recebimento dos embargos (fls 38 a 62 dos autos principais), os quais foram julgados improcedentes pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana – São Paulo/SP (fls. 88 a 101 dos autos principais), com condenação dos **RÉUS** ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como dos respectivos honorários advocatícios. Desta maneira, a dívida recaiu sobre o imóvel a ser avaliado na forma de penhora (fls. 37 dos autos principais), havendo uma avaliação inicial do referido bem, realizada por este signatário, em abril/2007.

Visando o regular prosseguimento do feito, o **EXEQUENTE** solicitou a presente Carta de Sentença com expedição de certidão para registro da penhora do bem em questão. Diante dos fatos narrados nestes autos, foi este signatário honrado novamente com sua nomeação (fls. 292 dos autos) para realizar a atualização da avaliação e determinação do valor de venda do imóvel objeto da lide.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel localizado na Travessa Xaxado nº 123, no bairro do Jaçanã, 22º Subdistrito – Tucuruvi, município de São Paulo/SP.

Entende-se como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo bem, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **fevereiro/2018**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

320
LA

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Avaliação

Dados	tipo modalidade data local cliente
	casa venda Fev./2018 Travessa Xaxado nº 123, Jaçanã - São Paulo/SP 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo/SP

Área construída 148,00 m²
Média Saneada 2.315,07 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (2289,87 - 2340,26)
Valor Total 342.630,36 R\$
Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento
MERCATTO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES
METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	10	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

322
JA

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

ANEXO II

CÓPIA DA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS Nº 100.650



O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo,
República Federativa do Brasil, etc.

323
LH

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
100.650

ficha
01

orh

São Paulo, 16 de julho de 1986.

IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno, situados a Trav. Edu Chaves, 23, 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo o terreno em -- curva 8,00 metros de frente para a Trav. Edu Chaves, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 288,00 m2 confinando de um lado e fundos, com propriedade de Inês Teixeira Carufi, e do outro lado com propriedade de Luiz Toso Dias e Inês Teixeira Carufi, situado a 25,00 mts da esquina da Rua José Bono. Contribuinte: 067.038.0048-0.

PROPRIETARIOS: ARGEMIRO DOS SANTOS e sua mulher MARIA FRANCISCA DOS SANTOS, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, proprietários, RGs. 1.771.892 e - 5.690.582 e CIC. 076.058.038-34, residentes e domiciliados a Trav. Edu Chaves, 23, Tucuruvi, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº. 61292 neste registro. O-
Escrivente Habilitado *José Roberto Lopes de Oliveira* (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial, *[Signature]*

R.1 - 100.650 - São Paulo, 16 de Julho de 1986.

TRANSMITENTES: ARGEMIRO DOS SANTOS e sua mulher MARIA FRANCISCA DOS SANTOS, já qualificados como proprietários.

INTERVENIENTE: BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIARIO, com sede nesta Capital a Av. Ipiranga, 200, Ljs 58/63 e 67/69, CGC 60.917.036/0001-66.

ADQUIRENTES: ANTONIO HELIO ZAMPOLI e sua mulher ELÇA EVANGELISTA GONÇALVES DE FREITAS ZAMPOLI, casados no regime da comunhão parcial de bens, na lei 6515/77, ele brasileiro, bancário, RG. 10.430.718, ela portuguesa, do lar, RG p/ estrangeiro 9.202.580, CPFMF. 758.311.128-53, residentes e domiciliados a Av. Paulo Lincoln do Valle Pontin, 266, aptº 47, Tucuruvi, nesta Capital.

matricula
100.650

ficha

01
verso

324
Leb

TITULO: Compra e Venda.

FORMA DO TITULO:

Instrumento Particular de 6 de maio de 1986. transmitentes receberam da seguinte forma: Cz\$130.000,00 (cento e trinta mil cruzados) que os ... moeda corrente e Cz\$36.643,39 do interveniente BRADESCO S/A - CREDITO IMOBILIARIO, por conta e ordem dos adquirentes, impositancia essa correspondente ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS dos adquirentes, operação essa realizada na conformidade das instruções baixadas pelo Banco Nacional da Habitação. O Escrevente Habilitado *[assinatura]* (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial, *[assinatura]*

R.02 - 100.650 - São Paulo, 05 de Outubro de 1988.

TRANSMITENTES: ANTONIO HELIO ZAMPOLI e sua mulher, ELÇA EVANGELISTA GONÇALVES DE FREITAS ZAMPOLI, ele brasileiro, ela portuguesa, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, nos termos da Lei 6.515/77, proprietários, ele RG. nº 10.430.718-SSP/SP, ela C.I. para estrangeiro RG. nº 9.202.580-DEPAD/SP, CIC. em comum nº 758.311.128/53, residentes e domiciliados na Rua França Pinto nº 305, apto. 24, Vila Mariana, nesta Capital.

ADQUIRENTES: FRANCISCO CARLOS LOPES DE OLIVEIRA e sua mulher, JUREMA MORAES DE OLIVEIRA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, - ele micro empresário, ela administradora de empresas, RG. nºs 6.514.816-SSP/SP e 4.145.816-SSP/SP, CIC. nºs 478.309.058-00, e 628.901.748-91, residentes e domiciliados na Rua Prates nº 209, Bom Retiro, nesta Capital.

TITULO: Compra e Venda.

FORMA DO TITULO: Instrumento particular de 27 de setembro de - continua na ficha 02

ESPAÇO EM BRANCO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

325
LA

matrícula 100.650

ficha 02

São Paulo, 05 de Outubro de 1988.

1988.
VALOR: CZ\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil cruzados). A Escrevente habilitada, Regina Célia Scarpelini (Registro). O Oficial Maior, Nelson Amoroso.

R.03 - 100.650 - São Paulo, 05 de Outubro de 1988.

DEVEDORES: FRANCISCO CARLOS LOPES DE OLIVEIRA E sua mulher JUREMA MORAES DE OLIVEIRA, já qualificados como adquirentes.

CREDORA: BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIARIO, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, CGC/MF. nº 60.917.036/0001-66.

TITULO: Hipoteca.

FORMA DO TITULO: Instrumento particular de 27 de setembro de 1988.

VALOR: CZ\$ 6.076.460,42 (seis milhões, setenta e seis mil, .. quatrocentos e sessenta cruzados e quarenta e dois centavos), pagaveis na forma constante do titulo, por meio de 180 prestações mensais, do valor inicial de CZ\$ 76.841,21, com juros anuais a taxa nominal de 8,50% e efetiva de 8,83%, vencendo-se a primeira prestação em 27 de outubro de 1988. A Escrevente - habilitada, Regina Célia Scarpelini (Regina Célia Scarpelini) O Oficial Maior, Nelson Amoroso.

Av.04 - 100.650 - São Paulo, 18 de dezembro de 2006.

(prenotação nº 512.224 - 08.12.2006)

Nos termos da certidão da Junta Comercial do Estado de São Paulo, emitida em 17 de março de 1989 e Atas das Assembléias Extraordinárias realizadas em 29 de dezembro de 1988 e 13 de janeiro de 1989, registradas na JUCESP sob nºs 699.912 e 699.915, respectivamente, em 22 de fevereiro de 1989, arquivadas neste Registro, é feita esta averbação,

Continua no Verso

ESPAÇO EM BRANCO

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O imóvel está localizado na Travessa Xaxado nº 123, na quadra completada pela Rua José Buono e Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin, no bairro do Jaçanã, 22º Subdistrito – TUCURUVI, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista cerca de 20 km do centro da cidade, situado nas proximidades das Avenidas Jaçanã e Guapira, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de uma região ocupada por imóveis de médio padrão construtivo.

O bairro se enquadra na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referência de 10,00 m e profundidades ideais de terreno variando de 25,00 m (Pmi) a 40,00 m (Pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelos REQUERIDOS.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2018 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 38 do Setor 67** e possui **Índice Fiscal 603,73**.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 19,55 % referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%) e 2017/2018 (3,00%), conforme índice estipulado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas, textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM – Zona Mista**.

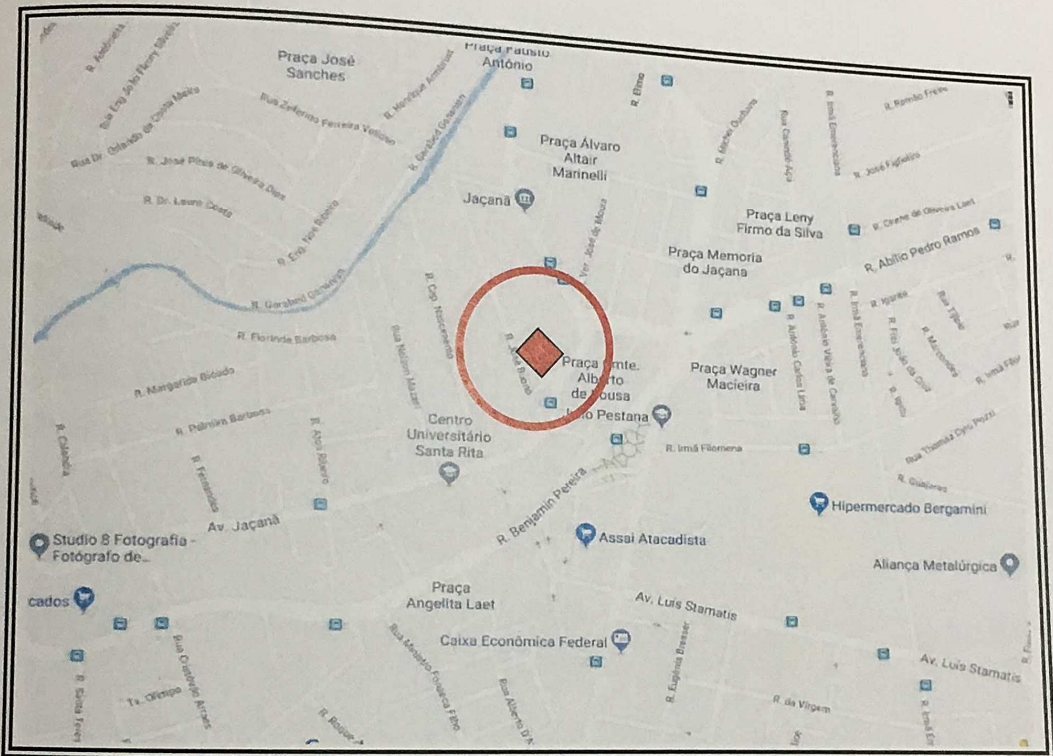
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.6 – Localização



Vistoria do Imóvel

III.1 – O Terreno

Conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 100.650 (Anexo II), cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo III) e de acordo com a vistoria realizada no local em **23/02/2018**, o terreno do imóvel apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ **Conformação** : regular;
- ◊ **Situação** : ao nível da rua;
- ◊ **Topografia** : plana
- ◊ **Dimensões** : - 8,00 m de frente para a Travessa Xaxado, em linha reta, face norte;
- 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, de quem da rua olha o imóvel, em linha reta;
- 8,00 m nos fundos, em linha reta;
- ◊ **Área** : 288,00 m².

III.2 – A Construção

No terreno acima descrito encontra-se construída **uma edificação residencial em um único pavimento**, encerrando em uma **área construída total de 148,00 m²**, conforme cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo III).

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Garagem	Cimentado	Massa corrida e textura sob pintura	Telhas de fibrocimento sobre estrutura em madeira (parcial)
Sala de estar	Carpete de madeira laminado		Laje sob pintura
Sala de jantar			
Dormitório 01	Carpete	Massa corrida sob pintura	Laje sob pintura
Dormitório 02			
Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Telhas de fibrocimento sobre estrutura em madeira (parcial)
Banheiro			
Varanda	Cimentado	Massa grossa sob pintura	Telhas de fibrocimento
Edícula			
Banheiro (externo)			
Área de serviço			

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando



Foto n° 02: Vista da Travessa Xaxado sentido Av. Paulo Lincoln do Valle Pontin



Foto n° 03: Vista da Travessa Xaxado sentido Rua José Buono

230

335
20

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

14



Fotos nº 05 e 06: Vista geral da sala de estar





Foto n° 07: Vista geral do banheiro



Foto nº 08: Vista do dormitório 01



Foto nº 09: Detalhe de infiltração de água pluvial no dormitório 01, oriunda, possivelmente, do telhado do imóvel

[Handwritten signature]



Foto n° 10: Vista do dormitório 02



Foto n° 11: Detalhe de infiltração de água pluvial no dormitório 02, oriunda, possivelmente, do telhado do imóvel

Handwritten signature or mark.



Foto n° 12: Vista geral da sala de jantar



Foto n° 13: Vista geral da cozinha

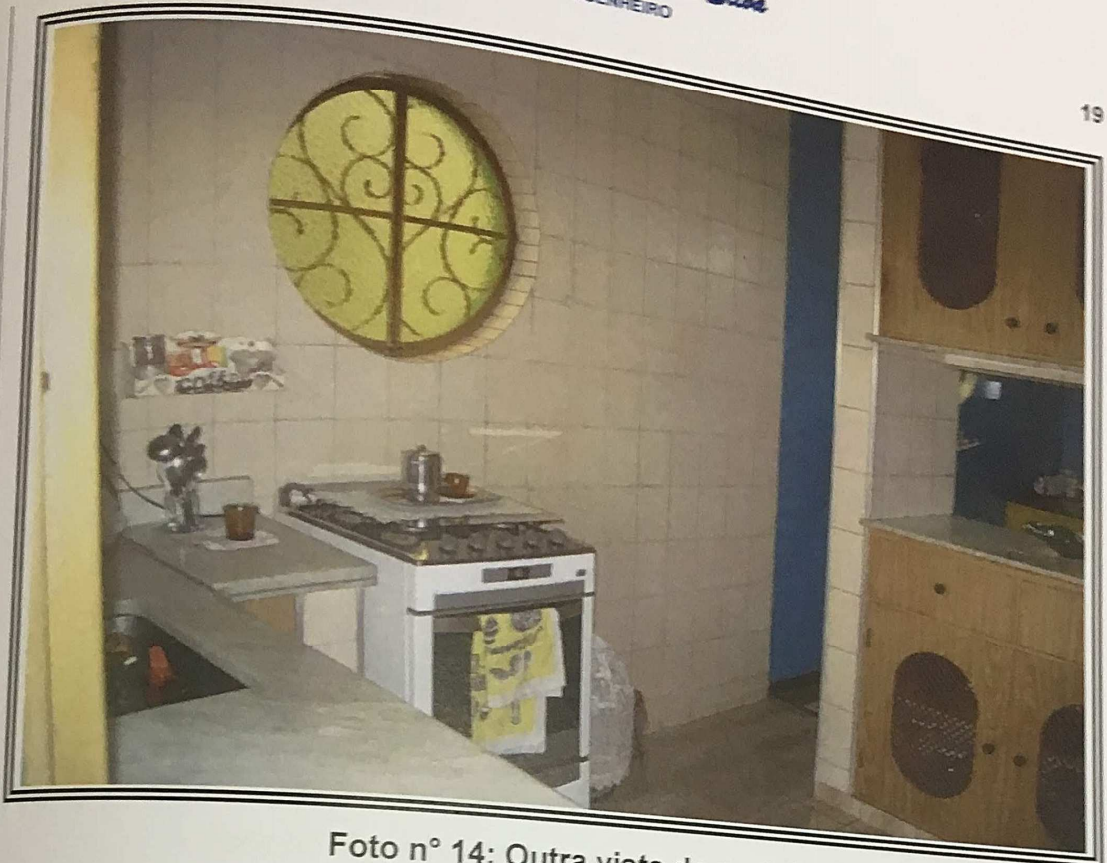


Foto n° 14: Outra vista da cozinha



Foto n° 15: Vista da varanda



Foto nº 16: Vista do corredor de circulação lateral



Foto nº 17: Vista da edícula e área de serviço nos fundos do imóvel

R

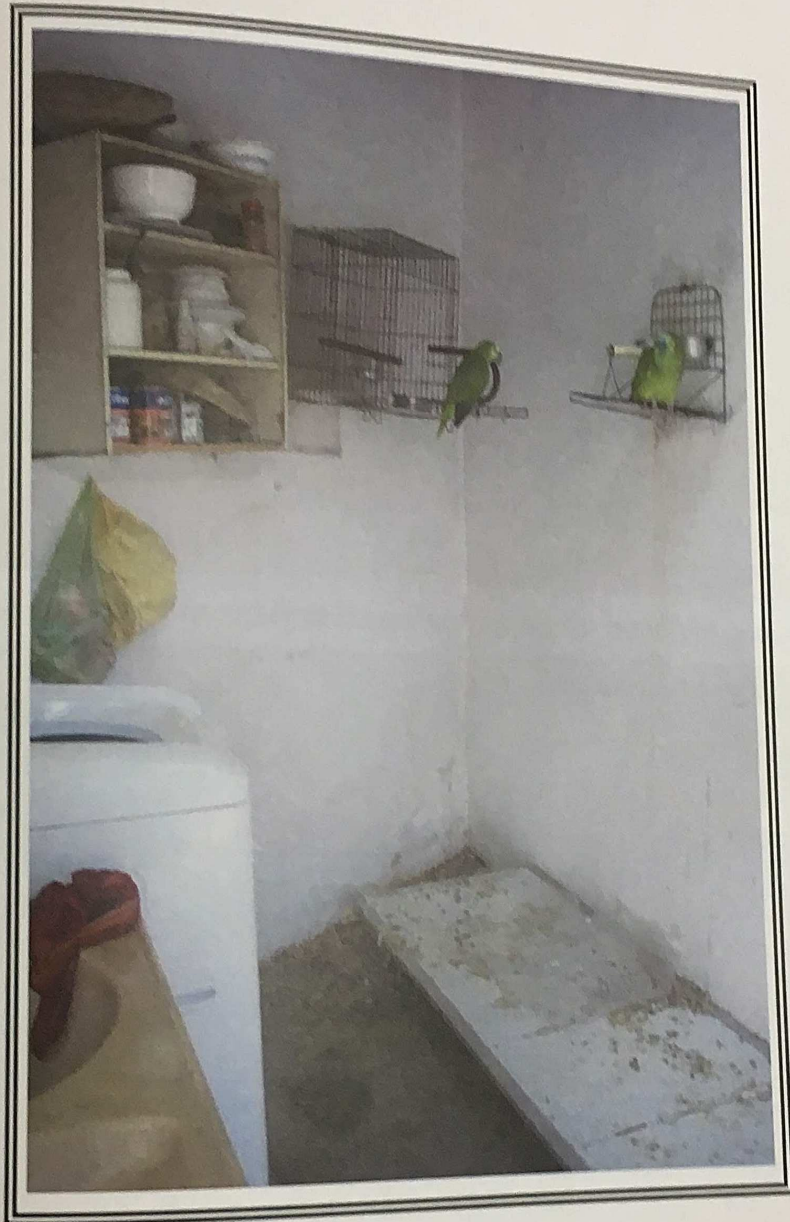


Foto nº 18: Detalhe da área de serviço



Foto n° 19: Vista externa da edícula (não foi possível o acesso)



Foto n° 20: Vista do banheiro externo (não foi possível o acesso)

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

A Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto**.

O Método Comparativo Direto consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 – Valor Unitário da Área Construída

A edificação do imóvel avaliando pode ser enquadrada como “Classe Residencial, Grupo Casa de Padrão Médio”, Intervalo de Valor Mínimo, com fator a ser aplicado sobre o Custo Básico de Construção H₈2N de 1,212.

A partir da documentação apresentada (cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – Anexo III) e conforme pôde ser verificado durante a vistoria, assim como nas fotos registradas no capítulo IV, as edificações regulares do imóvel em avaliação possuem idade de 37 anos, tendo como vida útil adotada 60 anos. Desta forma o estado das edificações deve ser classificado como “necessitando de reparos simples” (e-62) com fator de depreciação de 0,526, de acordo com a Tabela Ross-Heidecke de Depreciação Física.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade % da vida	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	0,597	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	0,796	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,666	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	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

25

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333		
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,236	0,123
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,225	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,214	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,203	0,106
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,192	0,100
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,180	0,094
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,169	0,088
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,157	0,082
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,145	0,076
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,133	0,069
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,120	0,063
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,108	0,056
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,095	0,050
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,082	0,043
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,069	0,036
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,055	0,029
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,042	0,022
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,028	0,015
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,014	0,007
							0,000	0,000

- a) Novo
 b) Entre novo e regular
 c) Regular
 d) Entre regular e reparos simples
 e) Reparos simples
 f) Entre reparos simples e importantes
 g) Reparos importantes
 h) Entre reparos importantes e sem valor

Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do bem em análise neste trabalho, foi realizada ampla pesquisa nas imediações do imóvel avaliando.

No anexo I deste laudo, apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” (Tratamento por Fatores). No modelo apresentado, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário de área construída (na região), os fatores “localização”, “idade” e “padrão construtivo”. Foi verificada também a influência do fator “área”. Porém, o mesmo, para a amostra utilizada, não se mostrou homogêneo.

Referida pesquisa abrangeu 08 elementos representativos, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados em época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área construída (cálculos vide Anexo I):

◊ $V_{uac} = R\$ 2.315,07/m^2$

V.3 – Valor do Imóvel

O valor do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{uac} \times A_c$$

onde:

- V_{uac} : valor unitário de área construída = R\$ 2.315,07/m²
- A_c : área construída do imóvel = 148,00 m²

◊ $V_I = 2.315,07 \times 148,00$

◊ $V_I = R\$ 342.630,36$

Ou em números redondos:

$V_I = R\$ 340.000,00/\text{fevereiro}/2018$
(Trezentos e quarenta mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

**$V_1 = R\$ 340.000,00/\text{fevereiro}/2018$
(Trezentos e quarenta mil reais)**

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O bem objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus e que se tratam de bens comerciáveis;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01 de Fevereiro de 2005).

VIII

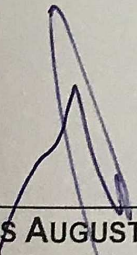
Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 30 (trinta) folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

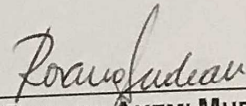
Segue anexo:

- Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;
- Anexo II: Cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 100.650;
- Anexo III: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2018.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

352
LA

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

ANEXO I
PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Fev.2018	
	endereço	Rua Osvaldo Cardoso Franco nº 39	
Terreno	setor	1	
	quadra	067	
	índice local	479	
	valor do imóvel	633,62	
	imobiliária	330.000,00	
	contato	Caribe Imóveis	
	fone	Sra. Telma	
	natureza	(11) 2991-9600	
	oferta		
	área terreno	106,00	
frente	8,00		
testada de cálculo	8,00		
profundidade de cálculo	13,25		
acessibilidade	direta		
formato	regular		
esquina	não		
topografia	plano		
consistência	seco		
Construção	área construída	145,00	
	idade estimada	30	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	casa simples	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	1.334,45	
	coef. padrão	1,497	
	coef. depreciação	0,610	
valor calculado	176.549,23		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
	fator posicionamento	1,0000	
	observações		



354
 JBA

Marcos Augusto da Silva
 ENGENHEIRO

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Fev.2018	
	endereço	Rua Capitão Nascimento nº 185	
Terreno	setor	067	
	quadra	036	
	índice local	612,10	
	valor do imóvel	600.000,00	
	imobiliária	AP Souza Imóveis	
	contato	Sra. Thais	
	fone	(11) 2206-5820	
	natureza	oferta	
	área terreno	270,00	
	frente	10,00	
testada de cálculo	10,00		
profundidade de cálculo	27,00		
Construção	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	221,00	
	idade estimada	30	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	
		vagas	2
		pavimentos	2
		custo base	1.334,45
coef. padrão		1,743	
coef. depreciação		0,660	
valor calculado		339.031,22	
valor arbitrado		0,00	



355
LEA

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data		Fev.2018
	endereço		Rua Osvaldo Cardoso Franco nº 88
Terreno	setor		067
	quadra		480
	índice local		624,05
	valor do imóvel		430.000,00
	imobiliária		Imobiliar Imóveis
	contato		Sr. Eduardo
	fone		(11) 2241-1000
	natureza		oferta
	área terreno		100,00
	frente		5,00
testada de cálculo		5,00	
profundidade de cálculo		20,00	
acessibilidade		direta	
formato		regular	
esquina		não	
topografia		plano	
consistência		seco	
Construção	área construída		120,00
	idade estimada		20
	estado conservação		c - regular
	padrão		casa médio (-)
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		2
	custo base		1.334,45
	coef. padrão		1,903
	coef. depreciação		0,807
valor calculado		245.781,65	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

356
LA

Dados Gerais	data		Fev.2018
Dados Gerais	endereço		Rua Capitão Nascimento nº 359
Dados Gerais	setor		4
Dados Gerais	quadra		067
Dados Gerais	índice local		036
Dados Gerais	valor do imóvel		612,10
Dados Gerais	imobiliária		690.000,00
Dados Gerais	contato		AP Souza Imóveis
Dados Gerais	fone		Sra. Thais
Dados Gerais	natureza		(11) 2206-5820
Terreno	oferta		180,00
Terreno	área terreno		5,00
Terreno	frente		5,00
Terreno	testada de cálculo		36,00
Terreno	profundidade de cálculo		direta
Terreno	acessibilidade		regular
Terreno	formato		não
Terreno	esquina		plano
Terreno	topografia		seco
Terreno	consistência		
Construção	área construída		140,00
Construção	idade estimada		3
Construção	estado conservação		a - novo
Construção	padrão		casa médio
Construção	face		-
Construção	vagas		1
Construção	pavimentos		2
Construção	custo base		1.334,45
Construção	coef. padrão		2,154
Construção	coef. depreciação		0,979
Construção	valor calculado		393.965,99
Construção	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
observações			

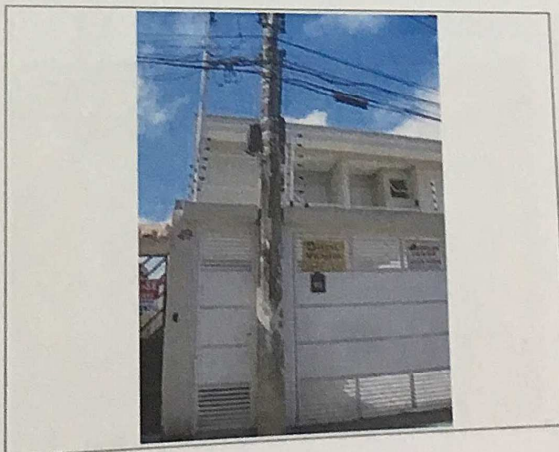


Elementos Comparativos

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

357
AA

Dados Gerais	data	Fev.2018	
	endereço	Rua Florinda Barbosa nº 49	
	setor	067	
	quadra	057	
	índice local	597,75	
	valor do imóvel	475.000,00	
	imobiliária	Contil Imóveis	
	contato	Sr. Odair	
	fone	(11) 2241-1516 / (11) 99219-1523	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	130,00	
	frente	5,00	
	testada de cálculo	5,00	
	profundidade de cálculo	26,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	Construção	área construída	100,00
idade estimada		5	
estado conservação		a - novo	
padrão		casa médio	
face		-	
vagas		2	
pavimentos		2	
custo base		1.334,45	
coef. padrão		2,154	
coef. depreciação		0,964	
valor calculado	277.060,73		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Fev.2018
	endereço	Rua Osvaldo Cardoso Franco nº 100
Terreno	setor	067
	quadra	480
	índice local	624,05
	valor do imóvel	420.000,00
	imobiliária	Proprietário
	contato	Sr. Luis
	fone	(11) 2931-7299 / (11) 96112-4911
	natureza	oferta
	área terreno	110,00
	frente	5,00
Construção	testada de cálculo	5,00
	profundidade de cálculo	22,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
	área construída	115,00
	idade estimada	20
	estado conservação	b - entre novo e regular
Adicionais	padrão	casa médio (-)
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	2
	custo base	1.334,45
	coef. padrão	1,903
	coef. depreciação	0,822
	valor calculado	240.061,75
	valor arbitrado	0,00
	terr	fator 1 - terreno
fator 2 - terreno		1,0000
fator 3 - terreno		1,0000
fator 4 - (p.terr.)		1,0000
fator 5 - (p.benf)		1,0000
Imóvel	fator posicionamento	1,0000
	observações	



Elementos Comparativos

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

359
2A

Dados Gerais	data	Fev.2018	
	endereço	Rua Doutor Takeo Hashiba nº 99	
Terreno	setor	7	
	quadra	067	
	índice local	480	
	valor do imóvel	755,56	
	imobiliária	420.000,00	
	contato	JS Cabral Imóveis	
	fone	Sra. Anita	
	natureza	(11) 2985-8555	
	oferta	108,00	
	Construção	área terreno	6,00
frente		6,00	
testada de cálculo		18,00	
profundidade de cálculo		18,00	
acessibilidade		direta	
formato		regular	
esquina		não	
topografia		plano	
consistência		seco	
Adicionais		terr	área construída
	idade estimada		20
	estado conservação		b - entre novo e regular
	imóvel	padrão	casa médio (-)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	2
		custo base	1.334,45
		coef. padrão	1,903
		coef. depreciação	0,822
		valor calculado	229.624,28
		valor arbitrado	0,00
		fator 1 - terreno	1,0000
fator 2 - terreno	1,0000		
fator 3 - terreno	1,0000		
fator 4 - (p.terr.)	1,0000		
fator 5 - (p.benf)	1,0000		
fator posicionamento	1,0000		
observações			



330

360
YEA

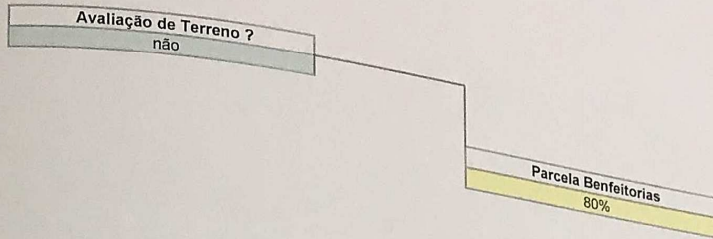
Marcelo Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Fev.2018	
	endereço	Rua Álvaro Martins Ferreira nº 46	
Terreno	setor	067	
	quadra	478	
	índice local	624,05	
	valor do imóvel	400.000,00	
	imobiliária	JS Cabral Imóveis	
	contato	Sra. Anita	
	fone	(11) 2985-8555	
	natureza	oferta	
	área terreno	108,00	
	frente	6,00	
testada de cálculo	6,00		
profundidade de cálculo	18,00		
acessibilidade	direta		
formato	regular		
esquina	não		
topografia	plano		
consistência	seco		
Construção	área construída	108,00	
	idade estimada	20	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	casa médio (-)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	1.334,45	
	coef. padrão	1,903	
	coef. depreciação	0,822	
	valor calculado	225.449,29	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Tratamentos



Fatores

F_r Oferta

fator paradigma 0,90

sim	Floc	Localização	índice	avaliando
sim	Fob	Idade	idade	603,73
sim	Fpad	Padrão	estado	37
não	Fpos	Posicionamento	padrão	e - reparos simples
sim		Área	avaliando	casa médio (-)
não		Vagas	área	148,00
			vagas	
			acrécimo	1%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno	1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria	1,0000

matricula
100.650

ficha
002
verso

362 10

Para ficar constando que a credora BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, mencionada e qualificada anteriormente, foi incorporada ao BRADESCO S/A. BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, antes BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., hoje BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, em Osasco-SP. A Escrevente autorizada, de Deus, em (Patricia Batista Nascimento e Souza), O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.05 - 100.650 - São Paulo, 18 de dezembro de 2006.
(prenotação nº 512.224 - 08.12.2006)

RÉUS: FRANCISCO CARLOS LOPES DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, micro empresário, RG nº 6.514.816, CPF nº 478.309.058-00 e JUREMA MORAES DE OLIVEIRA, brasileira, casada, administradora de empresas, RG nº 4.145.816, CPF nº 628.901.748-91., em endereço na Travessa Edu Chaves, 23.
AUTOR: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, sito à Cidade de Deus, s/nº, Osasco.
TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 24 de outubro de 2006, subscrita e assinada pela Diretora de Divisão do 9º Ofício Cível do Foro Regional I - Santana desta Capital, extraída dos respectivos autos da ação execução Hipotecária - processo nº 001.05.122496-9 (Controle - 321/06/2), que o autor move contra o réus, sendo nomeado depositário FRANCISCO CARLOS LOPES DE OLIVEIRA.

VALOR: R\$14.809,92 (catorze mil, oitocentos e nove reais e noventa e dois centavos). A Escrevente autorizada, (Patricia Batista Nascimento e Souza), O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

ESPAÇO EM BRANCO

Nada mais consta com relação
Matrícula(s) certificada(s).
reprográfica, nos termos do § 1º.
nº. 6015 de 31/12/1973
São Paulo, 11/04/2008.

330
363 10
PROTOCOLO 768.270/04/08-ROMEU//HELIO FLS. 003/003

o referido imóvel(is) da(s)
em forma da Lei
é verdade e dá fé.

ANGELO MOACYR GREGOLIN
ESCREVENTE AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de
Imóveis da Comarca da Capital
ROSWALDO CASSARO
Oficial
NELSON AMOROSO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Paulo Ademir Monteiro
Oficiais Substitutos
Ângelo Moacyr Gregolin
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar
São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537

15º. Oficial de Registro de
Imóveis da Comarca da Capital

Oficial	R\$ 17,76
Estado	R\$ 5,05
Apos.	R\$ 3,74
Reg. Civil	R\$ 0,94
Trib. Justiça	R\$ 0,94
Total	R\$ 28,43

ESTADO E TAXA APÓS
Guia Nº. 074/04/08

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR
DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

364 JSA

Marco Augusto da Silva
ENGENHEIRO

ANEXO III

CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

365

Cadastro do Imóvel: 067.038.0048-0

Local do Imóvel:
RUA XAXADO, 123
CEP 02273-130
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

RUA XAXADO, 123
CEP 02273-130

Contribuinte(s):
CPF 478.309.058-00

FRANCISCO CARLOS LOPES DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

280

Área não incorporada (m²):

0

Área total (m²):

280

Testada (m):

8,00

Fração ideal:

1,0000

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

148

Área ocupada pela construção (m²):

148

Área da construção corrigido:

1981

Padrão da construção:

1-C

Uso: residência

Valores de m² (R\$):

Terreno:

585,00

Construção:

1.241,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

Área incorporada:

163.800,00

Área não incorporada:

0,00

Construção:

113.875,00

Valor de cálculo do IPTU:

277.675,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/05/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:

09/02/2018

Número do Documento:

2.2018.000248712-2

Assinante:

Renato Scarpiones Souza Júnior (CPF 412.465.998-99)

330

366

JA

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Modelo

Fatores

a	1	Localização
b	2	Idade
c	3	Padrão
d	0	nenhum
e	0	nenhum
f	0	nenhum

Unitário Original										Homogeneização				
										1	2	3	Var.	
1	sim	2.048,28												
2	sim	2.443,44	-19,32	-217,49	444,41					2.255,87	2.255,87	2.255,87	1,10	
3	sim	3.225,00	-6,68	-388,10	179,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2.228,09	2.228,09	2.228,09	0,91	
4	sim	4.435,71	-21,01	-889,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.314,90	2.314,90	2.314,90	0,72	
5	sim	4.275,00	-12,13	-1.632,56	-413,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2.377,52	2.377,52	2.377,52	0,54	
6	sim	3.286,96	8,55	-1.544,46	-398,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.340,57	2.340,57	2.340,57	0,56	
7	sim	3.436,36	-21,41	-938,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.326,92	2.326,92	2.326,92	0,71	
8	sim	3.333,33	-138,11	-981,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.316,97	2.316,97	2.316,97	0,67	
9	não	n	-21,71	-951,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.359,75	2.359,75	2.359,75	0,71	
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
		3.310,51								Média Aritmética	2.315,07	2.315,07	2.315,07	
		807,61								Desvio Padrão	50,37	50,37	50,37	
		2.317,36								- 30%	1.620,55	1.620,55	1.620,55	
		4.303,66								+ 30%	3.009,60	3.009,60	3.009,60	
		24,40%								Coef. Variação	2,18%	2,18%	2,18%	

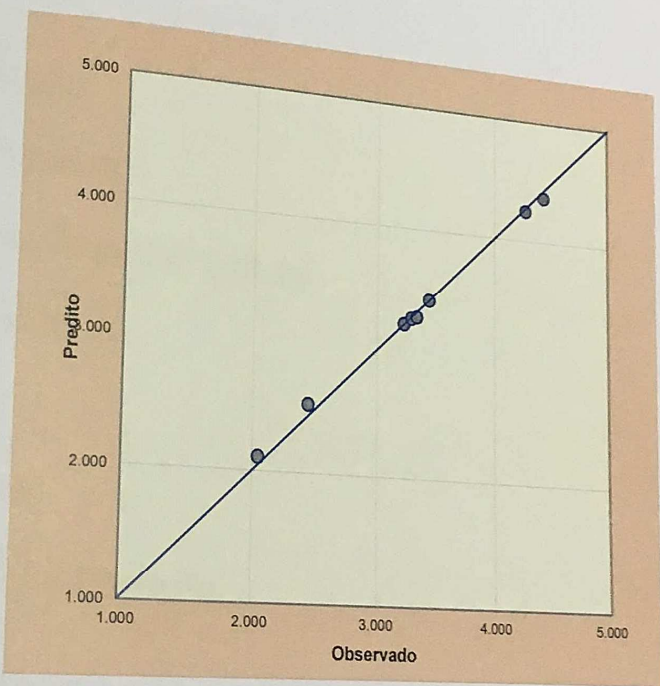
367
JL

Variações

Mínimo 10	Coef. de variação	Fatores combinados
1	24,70%	a
2	13,51%	b
3	16,21%	c
4	24,40%	d
5	24,40%	e
6	24,40%	f
7	13,80%	a, b
8	16,38%	a, c
9	2,92%	b, c
10	2,18%	a, b, c
11	24,70%	a, d
12	13,51%	b, d
13	13,80%	a, b, d
14	16,21%	c, d
15	16,38%	a, c, d
16	2,92%	b, c, d
17	2,18%	a, b, c, d
18	24,70%	a, e
19	13,51%	b
20	13,80%	a, b, e
21	16,21%	c, e
22	16,38%	a, c, e
23	2,92%	b, c, e
24	2,18%	a, b, c, e
25	24,40%	d, e
26	24,70%	a, d, e
27	13,51%	b, d, e
28	13,80%	a, b, d, e
29	16,21%	c, d, e
30	16,38%	a, c, d, e
31	2,92%	b, c, d, e
32	2,18%	a, b, c, d, e
33	24,70%	a, f
34	13,51%	b, f
35	13,80%	a, b, f
36	16,21%	c, f
37	16,38%	a, c, f
38	2,92%	b, c, f
39	2,18%	a, b, c, f
40	24,40%	d, f
41	24,70%	a, d, f
42	13,51%	b, d, f
43	13,80%	a, b, d, f
44	16,21%	c, d, f
45	16,38%	a, c, d, f
46	2,92%	b, c, d, f
47	2,18%	a, b, c, d, f
48	24,40%	e, f
49	24,70%	a, e, f
50	13,51%	b, e, f
51	13,80%	a, b, e, f
52	16,21%	c, e, f
53	16,38%	a, c, e, f
54	2,92%	b, c, e, f
55	2,18%	a, b, c, e, f
56	24,40%	d, e, f
57	24,70%	a, d, e, f
58	13,51%	b, d, e, f
59	13,80%	a, b, d, e, f
60	16,21%	c, d, e, f
61	16,38%	a, c, d, e, f
62	2,92%	b, c, d, e, f
63	2,18%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	24,40%	original
a, b, c	2,18%	mínimo
a, b, c,	2,18%	escolhido *

* após saneamento



27 NOV 2018

405

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº: 0836764-42.2006.8.26.0100

AÇÃO: CARTA DE SENTENÇA

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra FRANCISCO CARLOS LOPES DE OLIVEIRA E JUREMA MORAES DE OLIVEIRA, face ao R. Despacho de fls. 399 dos autos e considerações feitas pelos Ilmos. Patronos das partes envolvidas (fls. 374 a 375 e 382 a 398), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

ANEXOS: 0836764-42.2006.8.26.0100

Críticas e Análises

I.1 – Críticas do Patrono do REQUERENTE

O Ilmo. patrono do **REQUERENTE** apresentou críticas (fls. 374 a 375) ao laudo de avaliação apresentado pelo Perito Judicial, nos tópicos a seguir analisados.

CRÍTICA: “....o valor do metro quadrado da região está entre R\$ 3.400,00 e R\$ 6.000,00.....que a avalia feita às fls. pelo Sr. Perito Judicial, com a devida vênia, esta muito abaixo do valor de mercado, sendo que o peticionário entende que o imóvel em comento vale em torno de R\$ 600.000,00.”

ESCLARECIMENTOS

1-) Primeiramente cabe ressaltar que para a determinação do “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, foi realizada e apresentada no Laudo de Avaliação Oficial uma pesquisa envolvendo 08 (oito) elementos comparativos, considerando-se ofertas ou transações recentes, todos localizados na mesma região do imóvel avaliando, com identificação da localização/logradouro/numeração, representando assim o panorama atualizado e real do mercado imobiliário na data da avaliação.

2-) O valor pleiteado pelos **REQUERIDOS** foi simplesmente sugerido, sem qualquer documentação comprobatória ou fundamentação técnica. Portanto, não há subsídios para análise ou admissão do referido pleito, tornando-se as referidas críticas totalmente improcedentes.

I.2 – Críticas do Patrono dos REQUERIDOS

O ilustre patrono dos **REQUERIDOS** apresentou documento denominado “*avaliação do imóvel*”, a fim de contrapor o Laudo de Avaliação apresentado pelo Perito Judicial.

ESCLARECIMENTOS

1-) Novamente, estes signatários enfatizam que, para a determinação do “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, foi realizada e apresentada no Laudo de Avaliação Oficial uma pesquisa envolvendo 08 (oito) elementos comparativos, considerando-se ofertas ou transações recentes, todos localizados na mesma região do imóvel avaliando, com identificação da localização/logradouro/numeração, representando assim o panorama atualizado e real do mercado imobiliário na data da avaliação.

2-) O valor pleiteado pelos **REQUERIDOS** baseou-se em um parecer (*) elaborado sem qualquer fundamentação técnica, haja vista a ausência das seguintes atividades e requisitos fundamentais para a avaliação de um imóvel:

- ✓ Pesquisa de elementos comparativos: a pesquisa de elementos comparativos (03 itens) **não descreve e identifica de forma clara** as seguintes informações básicas e fundamentais para dar suporte a base de cálculo:
- Localização: indicação dos endereços dos imóveis comparativos, com denominação de "local", visando aferir o fator localização que em muito pode influir no valor de mercado do bem em avaliação;
 - Padrão Construtivo: coleta de informações sobre o padrão construtivo de elementos comparativos, fator este que também deve ser considerado e influirá nos cálculos para a determinação do valor do imóvel avaliando;
 - Idade e Estado de Conservação da Construção: estas informações sobre os elementos comparativos devem ser apresentadas, tratadas e consideradas nos cálculos para determinação do valor de mercado para venda do bem em questão.
 - Não foi levado em consideração o fator oferta, correspondente a um deflator necessário para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes (diferença entre valor pedido e efetivamente negociado);
- ✓ Memória de Cálculos: concomitantemente com a falta dos pré-requisitos mencionados, não foi apresentado também qualquer relatório ou planilha dando conta do tratamento de fatores (indicados nos subitens anteriores) e respectivos cálculos utilizados para a fundamentação e determinação do valor sugerido pelos **REQUERIDOS**;
- ✓ (*) De acordo com norma vigente (NBR 14653-2 e IBAPE/SP), os requisitos básicos supracitados são imprescindíveis para a fundamentação e elaboração de um **Laudo de Avaliação**, o que não ocorreu no caso da documentação apresentada pelos **REQUERIDOS**.


409

Encerramento

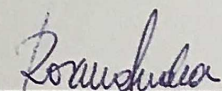
Face ao exposto, vem este signatário respeitosamente **RATIFICAR** e **MANTER** todas as considerações e principalmente conclusões contidas no Laudo de Avaliação Oficial entranhado nos autos.

Desta forma, dá-se por encerrado o presente trabalho, composto de 05 (cinco) folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 12 de novembro de 2018.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814