

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

**Cumprimento de Sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
**Processo Digital nº 0084880-86.2018.8.26.0100**

**MAURICIO BENANI BARCELOS DA SILVA, CRECI Nº 168762/SP, RG nº 41.624.048-3, CPF nº 336.011.268-77, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que JOSÉ DUARTE CABRAL move em face de JOSE REINALDO OLIVEIRA DOS SANTOS E OUTROS** vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## **1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O signatário foi honrado com a nomeação de fls.59/60 para avaliar o imóvel do Termo de Penhora de fls. 48/54 descrito na Matrícula nº 56.505 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha –S/P, a seguir transcrito:

**“UM LOTE DE TERRENO, situado a Rua UCHOA, designado como LOTE 16 da QUADRA 07, do loteamento denominado “PARQUE SUIÇA” em zona urbana do Distrito e Município de Caieiras, desta Comarca de Franco da Rocha, com área de 1.400,00m², medindo 19,00m., de frente para a Rua Uchoa, por 80,00m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, 80,00m., do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 16,00m., confrontando do direito com o lote 15; do lado esquerdo com o lote 17; e, nos fundos com o lote 14, encerrado o perímetro descrito, imóvel que se descreve e caracteriza melhor pela matrícula 56.505 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha”.**

**CONTRIBUINTE: 34314.34.58.1712.00.000-8**

Franco da Rocha, 22 de junho de 2015. - conforme se verifica do Requerimento firmado em Mairiporã, aos 03 de maio de 2.005, por Cilene Mary Pernomiam, acompanhado de termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde, expedindo em 10 de maio de 2.005, é feita a presente para constar que, a área abaixo descrita, localizada no imóvel desta matrícula, fica gravada para utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser com autorização do D.E.P.R.N.-S.M.A.. A área é a seguinte: Definida pelo Polígono ABCD, iniciando no canto posterior direito do lote ponto "A" e seguindo em linha reta em divisa de fundo do lote em direção à divisa lateral esquerda por 16,00m, onde confronta com lote 14, ponto "B" daí defletindo à esquerda e seguindo em linha reta pela divisa lateral esquerda onde confronta com o lote 17 por 42,00m, encontrando o ponto "C", de onde deflete à esquerda em linha reta por 17,57m até atingir a divisa lateral direita do ponto "D" confrontado com o interior do lote, onde deflete à esquerda e seguindo em linha reta pela divisa lateral direita onde confronta com o lote 15 por 41,96m, retorna ao ponto "A", origem do polígono, encerrando uma área de 703,65m², correspondente a 50,2% da área total do terreno, imóvel que se descreve e caracteriza melhor pela matrícula 56.505 do

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

**Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha.**  
**CONTRIBUINTE: 34314.34.58.1712.00.000-8**

3

### **1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não houve indicação de assistentes técnicos.

### **2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO**

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Residencial
<b>LOCAL</b>	Rua Uchôa, 395, Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras - SP, 07734-020.
<b>MATRÍCULA</b>	Nº 56.505 – São Paulo
<b>CONTRIBUINTE</b>	34314.34.58.1712.00.000-8

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

4

<b><u>QUADRO DE ÁREAS</u></b>	
<b>Área Total:</b> .....	1.400,00m <sup>2</sup>
<b>Área Privativa:</b> .....	703.65m <sup>2</sup>
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da respectiva Matrícula	
<b>VALOR DE MERCADO:</b> R\$ 1.000.000,00	
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> 27/04/2019	

### 3.0 – OBJETIVO

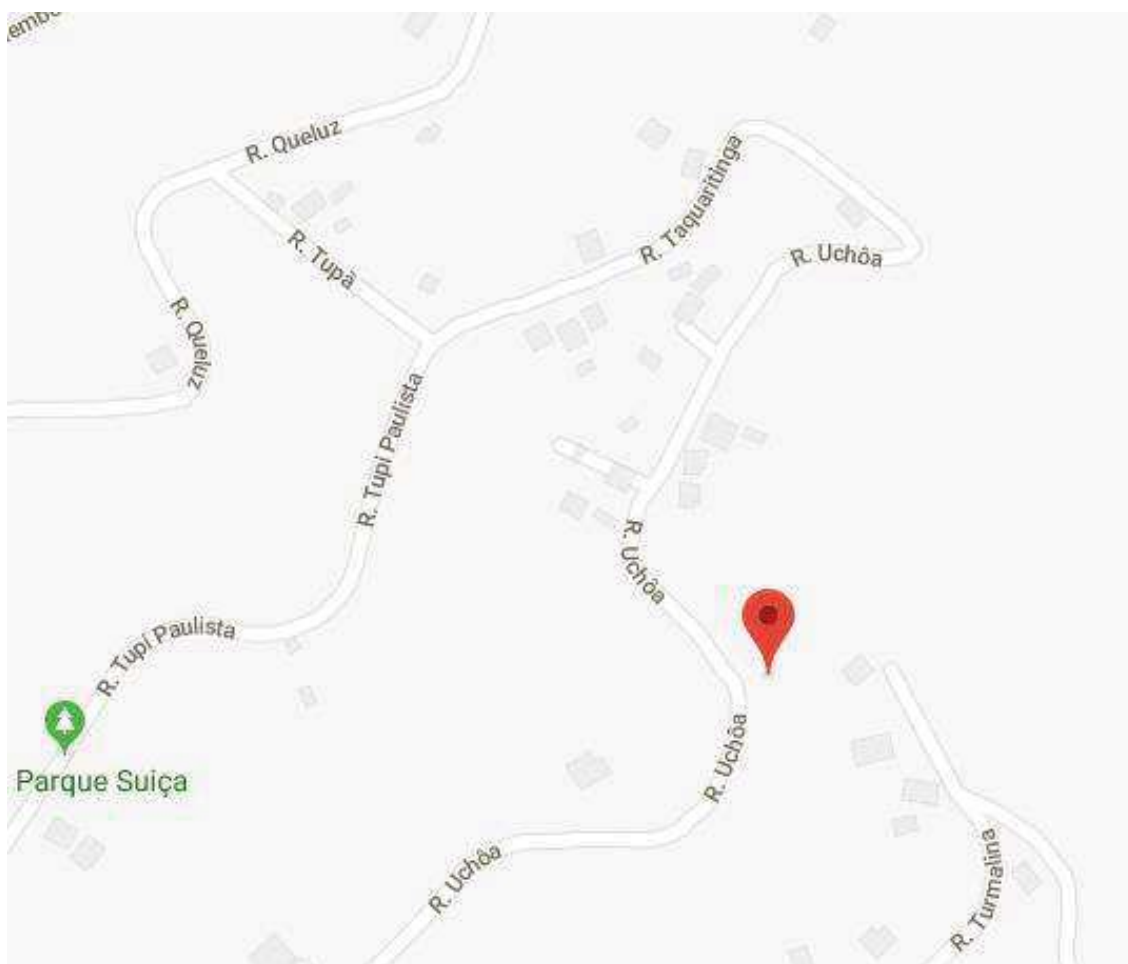
O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

#### **4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

#### **5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



Rua Uchôa, 395, Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras - SP, 07734-020.

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## **5.1– VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL**

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário não obteve êxito em localizar os ocupantes do imóvel avaliando ou quem pudesse franquear-lhe a entrada, restando prejudicada sua vistoria interna.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

## **5.2 – VISTORIA EXTERNA**

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cuja fotografia, apresentada a seguir, ilustra e concede boa noção do mesmo.

**FOTO Nº 01**

**Vista parcial fachada**



**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**



**FOTO Nº 02**  
**Vista parcial fachada**



### **5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES**

A **Rua UCHOA**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras**.

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

**6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) – CONDOMÍNIO PARQUE SUÍÇA.****R 1**

Data:	09/05/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	<b>Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras SP – MESMO DO AVALIANDO.</b>		
Empreendimento:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras.		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	<b>R\$ 1.100.000,00</b>	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	ALTO PADRÃO	Idade estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	400,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	M² <b>Área Privativa: 400,00m²</b>
Infraestrutura:			
Características:	03 quartos, 04 banheiros/1 suíte e 04 vagas de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	Código CA000317	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	C. NORTE PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA EPP	Fone:	(11) 97621-0093



VV	M²	CM²
R\$ 1.100.000,00	400,00	R\$ 2.750,00

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**



## R 2

Data:	09/05/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras SP – MESMO DO AVALIANDO.		
Empreendimento:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras.		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.750.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	ALTO PADRÃO	Idade estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	500,00 m²	Área Comum:	M² Área Privativa: 500,00m²
Área Total:			
Infraestrutura:			
Características:	05 quartos, 05 banheiros/ 02 suítes e 03 vagas de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	COD. CA00366	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Nortelar Imóveis	Fone:	(11) 3972-0000



VV	M²	CM²
R\$ 1.750.000,00	500,00	R\$ 3.500,00

Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290  
Telefone (11) 98112-4527

## R 3

Data:	09/05/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras SP – MESMO DO AVALIANDO.		
Empreendimento:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras.		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$800.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	ALTO PADRÃO	Idade estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	200,00m²		
Área Total:		Área Comum:	M² Área Privativa: 200,00m²
Infraestrutura:			
Características:	03 quartos, 02 banheiros/01 suíte e 06 vagas de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	COD. SB255	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	IMOBILIARIA PINEZZI LTDA	Fone:	(11) 4323-6807



VV	M²	CM²
R\$ 800.000,00	200,00	R\$ 4.000,00

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## R 4

Data:	09/05/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	<b>Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras SP – MESMO DO AVALIANDO.</b>		
Empreendimento:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras.		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	<b>R\$ 780.000,00</b>	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	ALTO PADRÃO	Idade estimada:	5
Área Privativa:	250,00 m²	Conservação:	Bom
Área Total:		Área Comum:	M²
Infraestrutura:			
Características:	03 quartos, 03 banheiros/01 suite e 06 vagas de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	COD. 4350-ED	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	N/C COMERCIO E TRANSACOES IMOBILIARIAS LTDA	Fone:	(11) 2267-5541



VV	M²	CM²
R\$ 780.000,00	250,00	R\$ 3.120,00

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**



12

## R 5

Data:	09/05/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras SP – MESMO DO AVALIANDO.		
Empreendimento:	Condomínio Parque Suíça - Santa Inês, Caieiras.		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.000.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	ALTO PADRÃO	Idade estimada:	5 Conservação: Bom
Área Privativa:	200,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	M² Área Privativa: 200,00 m²
Infraestrutura:			
Características:	03 quartos, , 03 banheiros/ 1 suíte e 05 vagas de garagem.		
Fonte de Informação:			
Contato:	COD. 1580	Site:	www.vivareal.com.br
Imobiliária:	Nilde Imóveis LTDA ME	Fone:	(11) 2231-7981



VV	M²	CM²
R\$ 1.000.000,00	200,00	R\$ 5.000,00

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## 6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

## 6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

### R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 1.100.000,00	400,00	R\$ 2.750,00

### R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 1.750.000,00	500,00	R\$ 3.500,00

### R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 800.000,00	200,00	R\$ 4.000,00



14

**R4**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 780.000,00	250,00	R\$ 3.120,00

**R5**

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M²	VALOR POR M²
R\$ 1.000.000,00	200,00	R\$ 5.000,00

**SOMATÓRIO**

GVV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 5.430.000,00	1.550,00 Metros Quadrados

**7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)**

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 5.430.000,00 \div 1.550,00m^2 \div 1 = R\$ 3.503,22m^2$$

$$IA = R\$ 3.503,22 \times 290m^2 = R\$ 1.015.933,00$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.503,22	290,00m²	R\$ 1.015.933,00

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

#### **ABREVIATURAS UTILIZADAS**

IA - Imóvel Avaliando  
M<sup>2</sup> - Metro Quadrado  
R(N) - Referenciais  
VL / V - Valor da Locação/ Venda  
ATC - Área Total Construída  
CM<sup>2</sup> - Custo por Metro Quadrado  
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda  
VM - Valor Médio  
MG - Média Geral

#### **8.0 – VALOR DO IMÓVEL**

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA UCHÔA, 395, CONDOMÍNIO PARQUE SUÍÇA- SANTA INÊS, CAIEIRAS – São Paulo – S/P** em.

**R\$ 1.000.000,00**  
**(UM MILHÃO DE REAIS)**

**Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290**  
**Telefone (11) 98112-4527**

## **9.0 – ENCERRAMENTO**

Laudo Digital em 16 (dezesseis) folhas somente no anverso, contendo 08 (oito) fotografias digitais.

São Paulo, 13 de maio de 2019.

  
**Maurício Benani Barcelos Silva**  
Perito Avaliador Judicial