

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1004492-84.2016.8.26.0704

CONTROLE: 2016/001012

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

**REQUERIDO: AVERSANO ZAGO COMÉRCIO DE ACESSÓRIOS E SERVIÇOS
AUTOMOTIVOS LTDA-ME e ALEXANDRE AVERSANO ZAGO**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de AVERSANO ZAGO COMERCIO DE ACESSÓRIOS E SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA – ME e ALEXANDRE AVERSANO ZAGO, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1. Informações Básicas
 - 3.2. Mapa Fiscal
 - 3.3. Zoneamento
 - 2.3. Melhoramentos Públicos
 - 2.4. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 4.1. Terreno
 - 4.2. Benfeitorias
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda dos imóveis: **depósito nº 06 e vaga dupla nº 12A/B, localizados no subsolo do Condomínio Residencial Rembrandt, situado à Rua Trajano Reis, nº 137, Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, para o mês de **JULHO de 2019**, pelos valores aferidos de:

- Depósito nº 06: R\$ 9.800,00;
- Vaga dupla nº 12A/B: 40.000,00.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 114, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação dos valores dos imóveis penhorados (Certidão de Penhora de fls. 167), a saber:

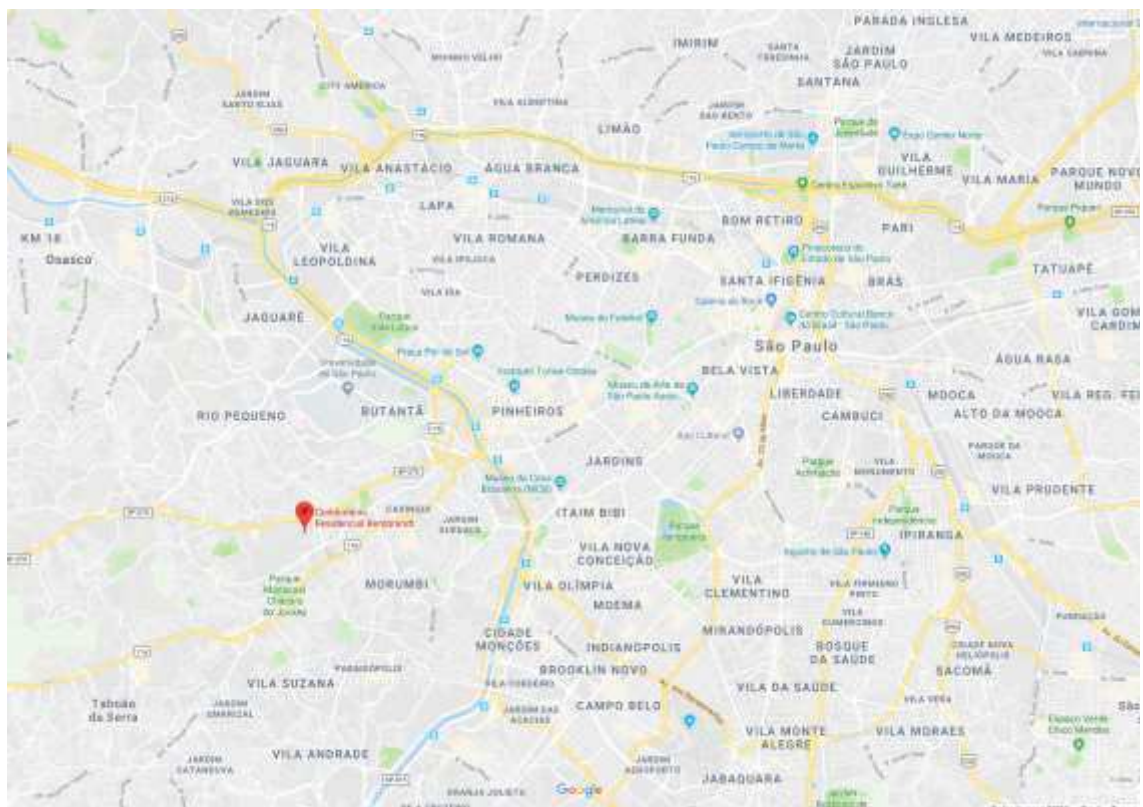
Depósito individual do tipo 03, sob nº 06, e vaga dupla coberta do tipo 03, sob nº 12A/B, no subsolo do Cond. Residencial Rembrandt, à Rua Trajano Reis, nº 137, Jd. das Vertentes, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Trajano Reis, nº 137
Número da matrícula:	nº 134.817 (depósito) e nº 134.854 (vaga dupla) do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	159.291.0435-1 (depósito) e 159.291.0496-3 (vaga dupla)
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Kaoru Oda, Rua Eugene Carriere, Rodovia Raposo Tavares, Rua Dr. Ulpiano da Costa Manso, Rua Edson Bona e Rua Julio Rebollo Perez
Bairro:	Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito - Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 159.

Quadra: 291.

Índice Fiscal: R\$ 874,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região central da capital, distando cerca de 15,0 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas e edifícios residenciais, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Rodovia Raposo Tavares, Av. Min. Laudo Ferreira de Camargo, Av. Eliseu de Almeida, Av. Prof. Francisco Morato, o Shopping Raposo e a futura estação Pátio Vila Sônia do Metrô.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

Apesar do agendamento da diligência de vistoria nos autos de processo e do comparecimento deste perito na data designada, não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, uma vez que a parte requerida não possibilitou acesso ao condomínio. Assim, e considerando a existência de documentos e informações essenciais do imóvel, o trabalho foi desenvolvido com base nestas e na análise externa do imóvel.

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	
	IRREGULAR	X
FRENTES	UMA FRENTE	X
	DUAS FRENTES	
	ESQUINA	

TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X

O terreno no qual foi implantado o CONDOMINIO RESIDENCIAL REMBRANDT apresenta frente de 47,0m para a Rua Trajano Reis, encerrando a área total de 4.110,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na frente para a Rua Trajano Reis, por onde é feito o acesso ao condomínio.



4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	12 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	01 NÍVEL DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	22 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O CONDOMINIO RESIDENCIAL REMBRANDT apresenta 22 anos de idade e é constituído por 02 blocos, com 12 andares de apartamentos, mais térreo e subsolo de garagem, com 04 apartamentos por andar, totalizando 96 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Trajano Reis. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra Miracema, pedra mineira e canteiros ajardinados. As paredes externas dos edifícios possuem

revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento e depósitos individuais distribuídos pela garagem do subsolo. As vagas e os depósitos possuem matrículas independentes dos apartamentos. No presente caso, **apenas a vaga dupla de garagem e o depósito foram penhorados** e, para efeito da avaliação, constituem os imóveis avaliandos.

Como itens de lazer o condomínio oferece: quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, piscina, playground e academia. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

A garagem do subsolo do CONDOMINIO RESIDENCIAL REMBRANDT, onde se localizam a vaga dupla e o depósito, objetos desta avaliação, apresenta os seguintes acabamentos:

- piso de concreto com pintura para demarcação das vagas;
- paredes pintadas à látex, sobre massa;
- teto com lajes, vigas e tubulações aparentes.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas Nº 134.817 e 134.854**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **depósito tipo 03 nº 06** e a **vaga dupla coberta tipo 03 nº 12A/B**, do subsolo do **CONDOMINIO RESIDENCIAL REMBRANDT**, apresentam as seguintes áreas:

Depósito nº 06	
Área privativa	= 3,800 m²;
Área comum	= 1,526 m²;
Área total	= 5,326 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,0360%.
Vaga dupla nº 12 A/B	
Área privativa	= 19,800 m²;
Área comum	= 26,546 m²;
Área total	= 46,346 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,01828%.

De maneira geral, os apartamentos do condomínio se enquadram no padrão construtivo médio, de conformidade com o item 1.3.3, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Para o efeito da referida avaliação, seus estados de conservação enquadram-se na classificação *entre regular e necessitando de reparos simples (d)*, depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Suas idades aparentes são de 20 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,772.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O critério adotado no presente trabalho consiste na avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais as vagas de garagem e o depósito, simulando três versões: com apenas uma vaga de garagem, em uma segunda versão, com duas vagas de garagem, e na terceira versão, com duas vagas e um depósito. Assim, a partir dos valores apurados é possível estabelecer a diferença ocasionada pelo uso de uma vaga a mais e um depósito ao valor do imóvel.

Os valores do Imóvel em questão, em suas três versões: com uma, com duas vagas e com o depósito, foram alcançados com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMINIO RESIDENCIAL REMBRANDT e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMINIO RESIDENCIAL REMBRANDT, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda, em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no **Anexo II** do presente Laudo e forneceram os valores unitários para a área construída privativa do apartamento-tipo do condomínio em questão em suas três versões, para o mês de **julho de 2019**.

APARTAMENTO COM 01 VAGA

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento-tipo;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 84,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.948,05/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 499.636,22$$

APARTAMENTO COM 02 VAGAS

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$$V = S \times q$$

$$V = 84,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.186,59/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 519.673,60$$

APARTAMENTO COM 02 VAGAS E 01 DEPÓSITO

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$$V = S \times q$$

$$V = 84,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 6.302,61/\text{m}^2$$

$$V = \text{R}\$ 529.418,92$$

A diferença entre os valores apurados para o apartamento com 01 e com 02 vagas é de R\$ 20.037,38, e entre os valores apurados para o apartamento com 02 vagas e com 02 vagas e depósito é de R\$ 9.745,32. Assim, pode-se concluir que estes são os valores equivalentes a uma vaga e a um depósito, respectivamente, e que, para a vaga dupla, o valor é o dobro do valor para uma vaga.

Nestas condições, o valor de mercado dos imóveis em questão, em números redondos, passam a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VAGA DUPLA Nº 12A/B) =
R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)
JULHO/2019

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (DEPÓSITO Nº 06) =
R\$ 9.800,00 (NOVE MIL E OITOCENTOS REAIS)
JULHO/2019

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – para avaliação do conjunto apto. + vagas + depósito

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 04

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

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

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 todos os fatores analisados	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 o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a 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.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a

avaliação enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 16 (dezesesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do condomínio; e Anexos II, com elementos das pesquisas de valores imobiliários.

São Paulo, 26 de julho de 2019.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Condomínio Residencial Rembrandt, situado à Rua Trajano Reis, nº 137, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

**Foto 01****Foto 02**

Fotos 03 a 16. Vista geral das áreas comuns do Condomínio Residencial Rembrandt.



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA TRAJANO REIS, Nº 137, JARDIM DAS VERTENTES, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (FI) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (Vo / A) \times 0,9 + [Vuc \times (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut \times (FI - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Trajano Reis, 137, apartamento no Condomínio Residencial Rembrandt, Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_a = 1,926R_8N$.

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescimento: $Foc_a = 0,772$.

- Índice Fiscal = 874,00, para o exercício fiscal de 2019.

- Área privativa: 84,00m².

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Residencial Rembrandt (mesmo do imóvel avaliando) e ao Condomínio El Grecco (condomínio vizinho com as mesmas características do Cond. Rembrandt), e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

3.1. PESQUISA A – apartamentos com 01 vaga.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 74,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 480.000,00, à vista.

Informante: TC Imóveis – Selene - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q1 homogeneizado: R\$ 5.837,84/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista.

Informante: Gregório Imóveis – Douglas - (11) 3782-4933.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q2 homogeneizado: R\$ 4.821,43/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 74,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 535.000,00, à vista.

Informante: TC Imóveis – Selene - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q3 homogeneizado: R\$ 6.506,76/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 74,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 480.000,00, à vista.

Informante: Patamar Imóveis - (11) 2101-0800.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q4 homogeneizado: R\$ 5.837,84/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 74,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 480.000,00, à vista.

Informante: TC Imóveis – Selene - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q5 homogeneizado: R\$ 5.837,84/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 74,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 510.000,00, à vista.

Informante: TC Imóveis – Selene - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q6 homogeneizado: R\$ 6.202,70/m²



ELEMENTO Nº 07

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 75,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 520.000,00, à vista.

Informante: Valor Imóveis – Angelo – (11) 3726-3533.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q7 homogeneizado: R\$ 6.240,00/m²



ELEMENTO Nº 08

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 75,00 m².

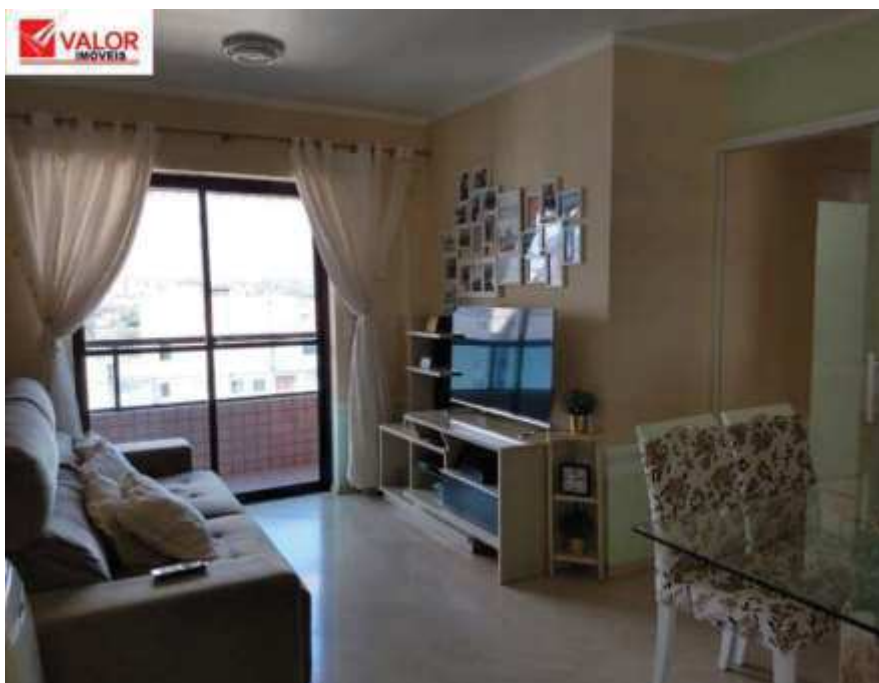
Valor Ofertado para Venda: R\$ 525.000,00, à vista.

Informante: Valor Imóveis – Angelo – (11) 3726-3533.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q8 homogeneizado: R\$ 6.300,00/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada	
Avaliando						
1	480.000,00	74,00	0,9	5.837,84	1	5.837,84
2	450.000,00	84,00	0,9	4.821,43	1	4.821,43
3	535.000,00	74,00	0,9	6.506,76	1	6.506,76
4	480.000,00	74,00	0,9	5.837,84	1	5.837,84
5	480.000,00	74,00	0,9	5.837,84	1	5.837,84
6	510.000,00	74,00	0,9	6.202,70	1	6.202,70
7	520.000,00	75,00	0,9	6.240,00	1	6.240,00
8	525.000,00	75,00	0,9	6.300,00	1	6.300,00
Média				5.948,05		
Desvio padrão				519,87		
CV				8,7%		

lim. inferior: -30% = R\$ 4.163,64

lim. superior: +30% = R\$ 7.732,47

Média Saneada = R\$ 5.948,05

lim. inferior: -30% = R\$ 4.163,64

lim. superior: +30% = R\$ 7.732,47

Desvio Padrão: s = 519,87

n = 8

Intervalo de Confiança: e= 260,06

Lim Min = R\$ 5.687,99

Lim. Max = R\$ 6.208,11

Coef. de Variação = 8,7%

Coef. Student: t = 1,415

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, com 01 vaga, para o mês de **julho/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.948,05/m²**.

3.2. PESQUISA B – apartamentos com 02 vagas.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 85,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 560.000,00, à vista.

Informante: Lanai Imóveis – (11) 2690-2704.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q1 homogeneizado: R\$ 5.929,41/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 550.000,00, à vista.

Informante: Roberto Torres - (11) 98384-5025.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q2 homogeneizado: R\$ 5.892,86/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 575.000,00, à vista.

Informante: Valor Imóveis – Angelo – (11) 3726-3533.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q3 homogeneizado: R\$ 6.160,71/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 88,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 530.000,00, à vista.

Informante: JV Imóveis - (11) 4750-7502.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q4 homogeneizado: R\$ 5.420,45/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 84,00 m².

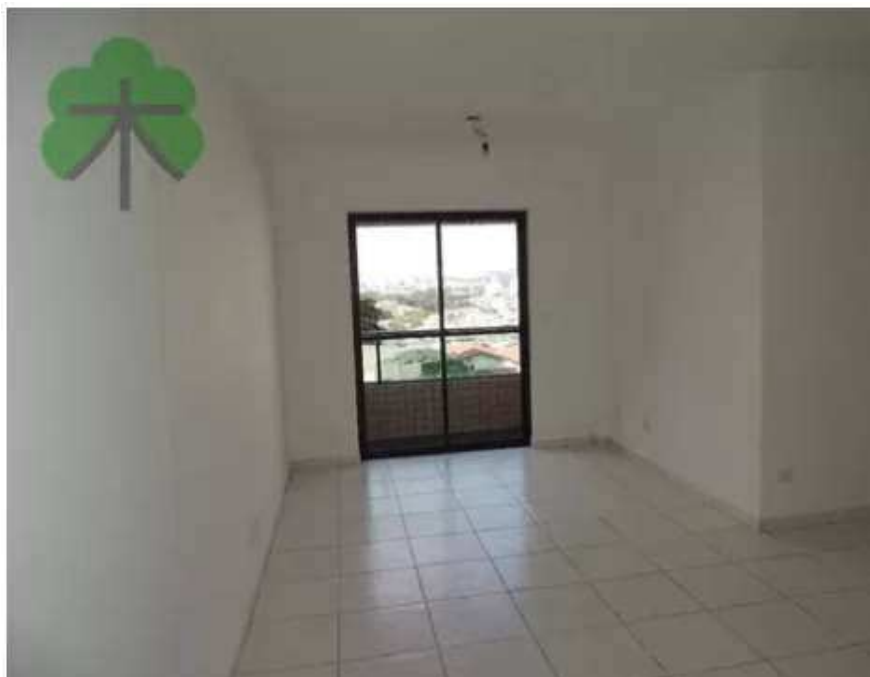
Valor Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista.

Informante: JV Imóveis - (11) 4750-7502.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q5 homogeneizado: R\$ 6.964,29/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 600.000,00, à vista.

Informante: Valor Imóveis – Angelo – (11) 3726-3533.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q6 homogeneizado: R\$ 6.428,57/m²



ELEMENTO Nº 07

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 585.000,00, à vista.

Informante: Gregório Imóveis – (11) 3782-4933.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q7 homogeneizado: R\$ 6.267,86/m²



ELEMENTO Nº 08

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 600.000,00, à vista.

Informante: Next Homes – (11) 3195-2525.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q8 homogeneizado: R\$ 6.428,57/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)		Amostra Saneada
Avaliando						
1	560.000,00	85,00	0,9	5.929,41	1	5.929,41
2	550.000,00	84,00	0,9	5.892,86	1	5.892,86
3	575.000,00	84,00	0,9	6.160,71	1	6.160,71
4	530.000,00	88,00	0,9	5.420,45	1	5.420,45
5	650.000,00	84,00	0,9	6.964,29	1	6.964,29
6	600.000,00	84,00	0,9	6.428,57	1	6.428,57
7	585.000,00	84,00	0,9	6.267,86	1	6.267,86
8	600.000,00	84,00	0,9	6.428,57	1	6.428,57
Média				6.186,59		
Desvio padrão				458,04		
CV				7,4%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.330,61
lim. superior: +30% =	R\$ 8.042,57
Média Saneada =	R\$ 6.186,59
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.330,61
lim. superior: +30% =	R\$ 8.042,57
Desvio Padrão: s =	458,04
n =	8
Intervalo de Confiança: e=	229,13
Lim Min =	R\$ 5.957,46
Lim. Max =	R\$ 6.415,72
Coef. de Variação =	7,4%
Coef. Student: t =	1,415

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, com 02 vagas, para o mês de **julho/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 6.186,59/m²**.

3.3. PESQUISA C – apartamentos com 02 vagas e 01 depósito.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem com depósito, Condomínio Residencial Rembrandt.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 600.000,00, à vista.

Informante: Valor Imóveis – Angelo – (11) 3726-3533.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q1 homogeneizado: R\$ 6.428,57/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem com depósito, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 84,00 m².

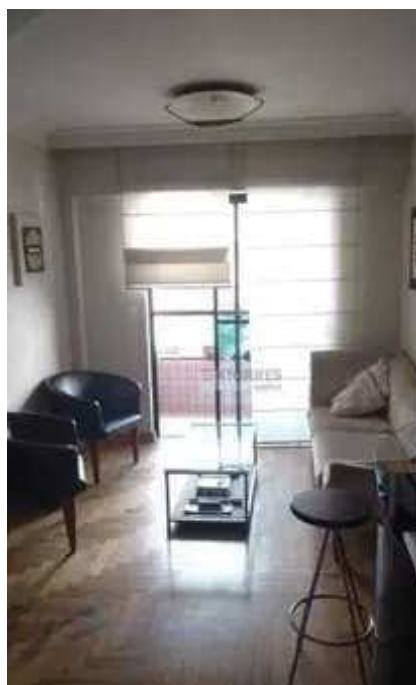
Valor Ofertado para Venda: R\$ 580.000,00, à vista.

Informante: Next Homes - (11) 3195-2525.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q2 homogeneizado: R\$ 6.214,29/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem com depósito, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 74,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 540.000,00, à vista.

Informante: TC Imóveis – Selene - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q3 homogeneizado: R\$ 6.567,57/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem com depósito, Condomínio El Greco.

Área Privativa: 84,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 560.000,00, à vista.

Informante: TC Imóveis – Selene - (11) 2503-4000.

Origem: local.

Data: julho/2019.

Q4 homogeneizado: R\$ 6.000,00/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)		Amostra Saneada
Avaliando						
1	600.000,00	84,00	0,9	6.428,57	1	6.428,57
2	580.000,00	84,00	0,9	6.214,29	1	6.214,29
3	540.000,00	74,00	0,9	6.567,57	1	6.567,57
4	560.000,00	84,00	0,9	6.000,00	1	6.000,00
Média				6.302,61		
Desvio padrão				248,62		
CV				3,9%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.411,82
lim. superior: +30% =	R\$ 8.193,39
Média Saneada =	R\$ 6.302,61
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.411,82
lim. superior: +30% =	R\$ 8.193,39
Desvio Padrão: s =	248,62
n =	4
Intervalo de Confiança: e=	203,59
Lim Min =	R\$ 6.099,01
Lim. Max =	R\$ 6.506,20
Coef. de Variação =	3,9%
Coef. Student: t =	1,638

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, com 02 vagas e depósito, para o mês de **julho/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 6.302,61/m²**.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL -
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ - SÃO PAULO – SP.

Ref.: PROCESSO Nº 1004492-84.2016.8.26.0704

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Requerente: Banco Bradesco S/A.

Requerido: Aversano Zago Comercio de Acessórios e Serviços Automotivos Ltda - ME
e Alexandre Aversano Zago

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe **após a conclusão e entrega do seu Laudo Técnico** vem, respeitosamente, requerer o levantamento dos seus honorários já depositados a fls. 225.

Para tanto, vem anexar o **formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** devidamente preenchido para o recebimento da monta.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (*padrão CNJ*): [1004492-84.2016.8.26.0704](#)

Nome do beneficiário do levantamento: [HEITOR FERREIRA TONISSI](#)

Perito: [HEITOR FERREIRA TONISSI](#)

CAU: [A 20700-4](#)

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial (x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

fls. 225

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.510,00**CPF: 263725108-55****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;**(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;**

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**Banco do Brasil Ag.: 6815-2 cc: 759601- 4**


Observações:

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2019.


Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.