José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO : **1.372/93**
CARTÓRIO : 6º Ofício
AÇÃO : **Execução**
REQTE. : Banco Bradesco S/A.
REQDO. : Tecnobase Construções e Incorporações Ltda. e outros

**JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO**, *engenheiro, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 6º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias ao cumprimento do honroso encargo apresenta a V.Exa., as conclusões a que chegou consubstanciado no presente*

# LAUDO

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

214

# ÍNDICE

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# *CONSIDERAÇÕES INICIAIS*

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**OBJETIVO**

O presente Laudo trata do valor do imóvel descrito a seguir:

Endereço: Rua Particular Lélia, nº 93 - aptº 54 – Aparecida - Santos/SP.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150739-5

# *VISTORIA DO IMÓVEL*

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

## VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 22 de Fevereiro de 2001, o Perito devidamente nomeado por V.Exa., dirigiu-se ao local em questão, onde através de detalhada vistoria, pode observar tudo o que pudesse interessar à presente lide.

## REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Na citada vistoria obteve-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o imóvel em questão.

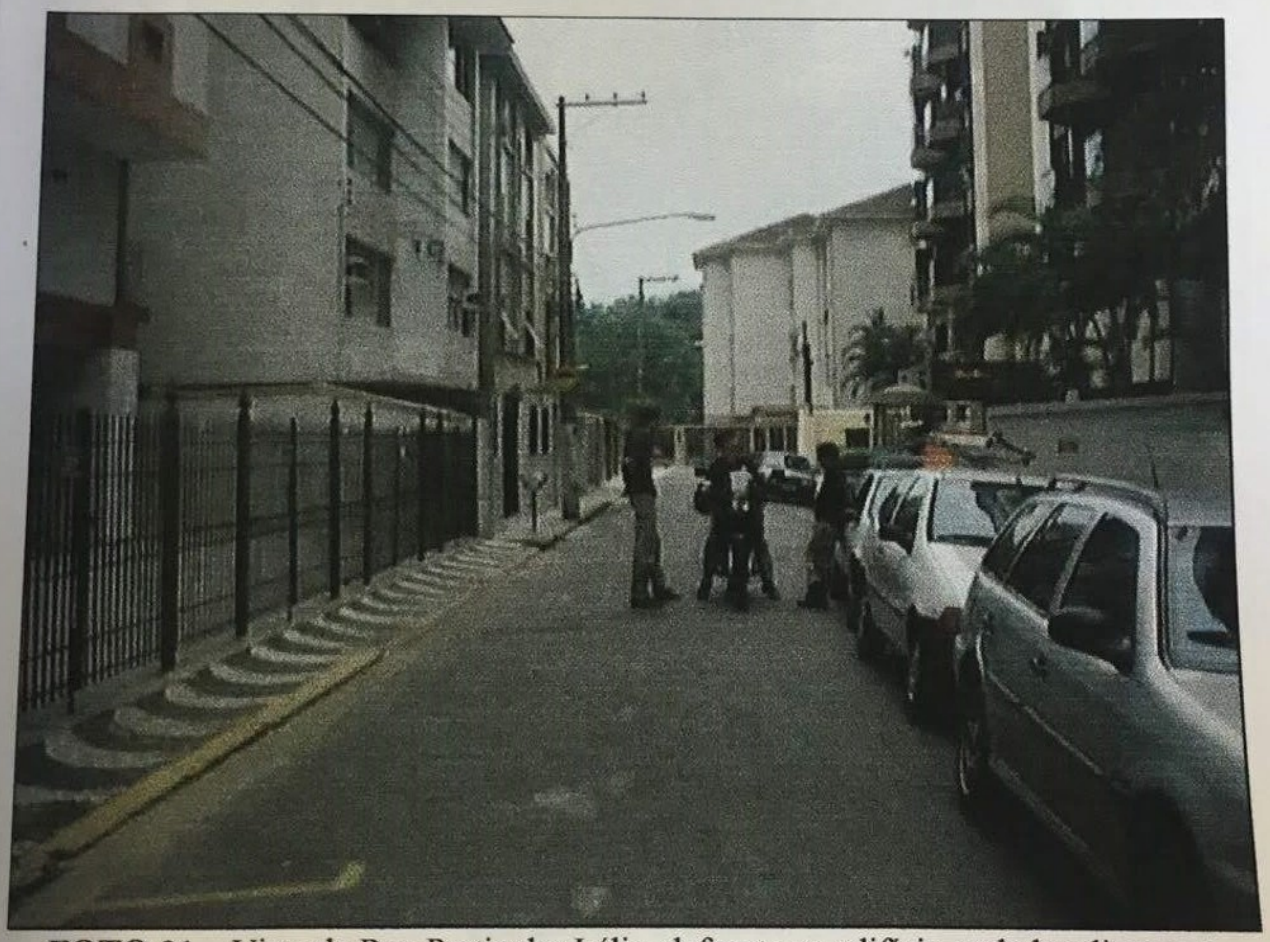

**FOTO 01** – Vista da Rua Particular Lélia, defronte ao edifício onde localiza-se o apartamento avaliando.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**FOTO 02** – Vista da fachada do edifício onde localiza-se o apartamento avaliando.

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**FOTO 03** - Vista da sala.

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**FOTO 04 -** Vista da suíte.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**FOTO 05** - Vista do banheiro.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

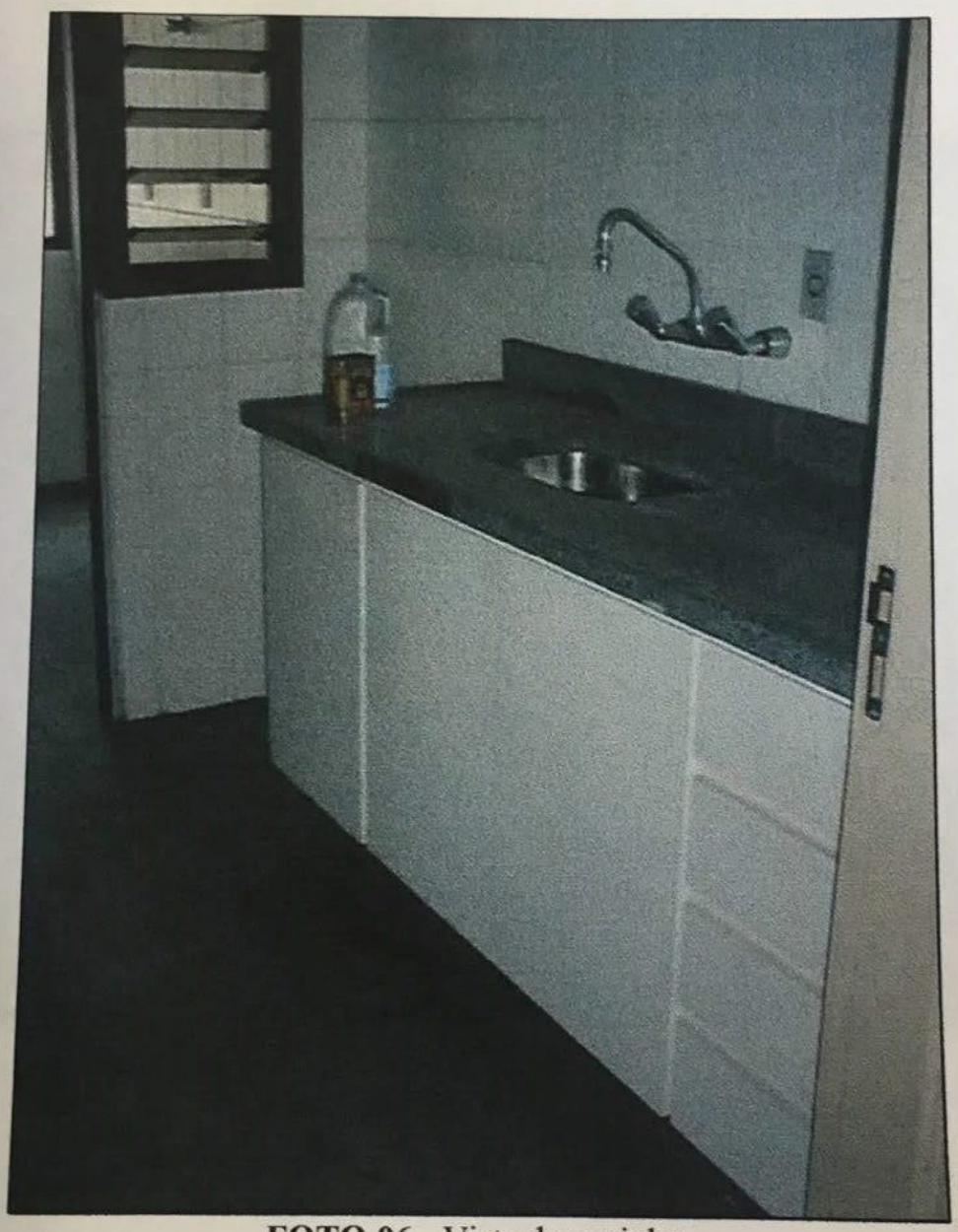

**FOTO 06** - Vista da cozinha.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**FOTO 07** - Vista do dormitório de empregada e do WC.

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# *PARECER TÉCNICO*

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# PARECER TÉCNICO

## 1) Localização

- Rua Particular Lélia, nº 93 - aptº 54 - Aparecida - Santos/SP., na quadra complementada pela Avenida Epitácio Pessoa, pela Rua General Rondon, pela Avenida Bartolomeu de Gusmão e pela Rua Alexandre Martins.

- Setor Fiscal: 78

- Quadra Fiscal: 50

- Índice Local: 716,66/00 e 763,24/01

## 2) Dados do Terreno

- Fração ideal de terreno: 0,025969 %

- Topografia: plana.

- Consistência do solo: seca.

## 3) Dados da Construção

- Área construída útil: 98,32 $m^2$

- Área construída comum: 61,74 $m^2$

- Área construída total: 160,06 $m^2$

- Estrutura: concreto armado.

- Número de pavimentos: subsolo, térreo, mezanino, nove pavimentos tipos e cobertura.

- Elevadores: dois, social e de serviço.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

- Garagem: coletiva e demarcada.

- Dependências: sala, terraço, hall de circulação, banheiro, dormitório, suíte, cozinha, área de serviço, WC e dependência de empregada.

**4) <u>Acabamentos Externos</u>**

- Fachadas: pastilha cerâmica.

- Piso: pedras tipo miracema, mineira e granito.

- Muro: pastilha cerâmica.

- Portão: de alumínio.

**5) <u>Acabamentos Internos</u>**

*Sala*

- Piso: ardósia.

- Paredes: pintura látex.

- Teto: pintura látex.

- Janela: de alumínio.

- Porta: de madeira.

*Terraço*

- Piso: pedra tipo "mineira"

- Paredes: pastilha cerâmica.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

- Teto: pintura látex.

Gradil: de alumínio.

*Hall de Circulação*

- Piso: ardósia.
- Paredes: pintura látex.
- Teto: pintura látex.

*Dormitório*

- Piso: ardósia.
- Paredes: pintura látex.
- Teto: pintura látex.
- Janela: de alumínio.
- Porta: de madeira.

*Banheiro Social*

- Piso: ardósia.
- Paredes: azulejo decorado até o teto.
- Teto: forro de gesso.
- Janela: de alumínio.
- Porta: de madeira.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP. 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

*Dormitório da Suíte*

- Piso: ardósia.
- Paredes: pintura látex.
- Teto: pintura látex.
- Janela: de alumínio.
- Porta: de madeira.

*Banheiro da Suíte*

- Piso: ardósia.
- Paredes: azulejo decorado até o teto.
- Teto: forro de gesso.
- Janela: de alumínio.
- Porta: de madeira.

*Cozinha*

- Piso: ardósia.
- Paredes: azulejo decorado até o teto.
- Teto: pintura látex.
- Janela: de alumínio.
- Porta: de madeira.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

*Área de Serviço*

- Piso: cerâmico.
- Paredes: azulejo decorado até o teto.
- Teto: pintura látex.
- Janela: de alumínio.
- Porta: de madeira.

*Dormitório de Empregada*

- Piso: cerâmico
- Paredes: pintura látex.
- Teto: pintura látex.
- Porta: de madeira.

*WC*

- Piso: cerâmico.
- Paredes: azulejo liso até o teto.
- Teto: pintura látex.
- Porta: de madeira.

**6) <u>Melhoramentos Públicos</u>**

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, iluminação pública, rede de coleta de esgoto, luz elétrica domiciliar, telefone, coleta de lixo, pavimentação, guias e sarjetas, transportes coletivos, etc.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# *METODOLOGIA*

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# METODOLOGIA

## 1 - Generalidades

### 1.1 - Metodologia Utilizada

Para a fixação do valor de um imóvel urbano, os processos técnicos que pela utilização mais freqüente, poderiam ser definidos como "Clássicos", são dois:

- **Método Comparativo Direto**
- **Método do Custo de Reprodução**

Quando se procede a abordagem da questão na sua forma geral, deve-se também referir àquele impropriamente denominado por alguns por ***Método da Atualização***, como diz o **Engº José Carlos Pelegrino (Arbitramento de Aluguéis - "Engenharia de Avaliações" - Ed. Pini - 1974)**.

### 1.1.1 - Método Comparativo Direto

Consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o Valor Unitário, isto é, Valor por Metro Quadrado.

A dificuldade da aplicação deste método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure separar apenas os semelhantes, tal é o número de variáveis que intervêm na formação do valor, que há na generalidade dos casos, necessidade da introdução dos chamados ***"Coeficientes de Homogeneização"***, que permitirão aplainar as diferenças, de modo que no confronto dos dados as discrepâncias sejam reduzidas a proporções toleráveis.

Assim na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo a frente, a profundidade, conformação, etc.

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

1.1.2 - **Método do Custo de Reprodução**

A estimativa do justo valor de um imóvel pela aplicação do Método do Custo de Reprodução, baseia-se na determinação do valor de propriedade, que constitui o chamado ***"Capital - Imóvel"***.

Este método é usado quase que exclusivamente por avaliadores já com alguma experiência e quando a estimativa dos custos deve ser obtida rapidamente. Para a sua aplicação, inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos de construções, obtidos dividindo-se o custo total de uma obra com estrutura e acabamentos similares e recentemente concluídas pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos de Comissão de Peritos.

Resulta, assim, que a aplicação deste método exige, como dado básico, a determinação do Valor do Imóvel, devidamente discriminadas as parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias, representativas do ***"Capital - Terreno"*** e ***"Capital - Construção"***.

## 2 - Método Adotado: Método Comparativo Direto

### 2.1 - Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$\boxed{VI = Ac_{útil} \times Vuc}$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

$Ac_{útil}$ = Área construída útil do Imóvel

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284 7197
E-Mail: vmb.eng@sitbours.com.br
CREA: 060150730-5

**2.2 - Área Construída**

Conforme dados obtidos junto à Certidão do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (vide fls. 58 dos autos), tem-se:

$$Ac_{útil} = 98{,}32 \ m^2$$

**3 – Padrão Construtivo**

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo, será baseada no estudo procedido pela ***Comissão de Peritos*** nomeada pelo provimento nº 02/86 da ***M. M. Juízos de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital***, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previsto na ***NBR - 5.676 (Antiga NB - 502/77)***, cuja cópia encontra-se no Anexo nº 02 deste Laudo.

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado como do tipo:

*Apartamento Médio Comercial, com elevador*

**4 - Valor Unitário Homogeneizado de Construção**

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica junto às imobiliárias e corretores da região, visando a obtenção de ofertas e transações de apartamentos comparáveis com o ora analisando.

A homogeneização dos elementos da pesquisas foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

- os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geo-econômica, mesmo zoneamento e setor fiscal e adjacente.
- os valores obtidos de ofertas foram reduzidos em 10%, para compensação de superestimativas dos ofertantes.
- a atualização dos valores para a data do Laudo foi efetuada através dos Índices da

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.

- a homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseado no estudo procedido pela ***Comissão de Peritos*** nomeada pelo provimento nº 02/86 da ***M. M. Juízos de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital***, objeto do Anexo nº 02 deste Laudo.

- a homogeneização quanto à depreciação pela idade aparente foi baseada no método do valor decrescente, também recomendado pelo Estudo Edificações – Valores de Venda.

- como tratamento estatístico efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros, cujos resultados encontram-se no Anexo nº 01 deste Laudo.

Desta forma, tem-se:

- Para a data da Elaboração do Laudo
  Fevereiro de 2001

$$Vuc = R\$\ 1.103{,}08 \text{ por } m^2$$

**5 - <u>Valor do Imóvel</u>**

Conforme abordado no item 1, o valor do imóvel (VI) será obtido pela expressão:

$$\boxed{VI = Ac_{útil} \times Vuc}$$

- Para a data da Elaboração do Laudo
  Fevereiro de 2001

$$VI = 98{,}32 \times 1.103{,}08$$

$$VI = R\$\ 108.454{,}83$$

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.engi@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# *CONCLUSÃO*

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

## CONCLUSÃO

**a) Nível de Rigor da Avaliação:**

Considerando a diretrizes constantes do capítulo 7 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos, a presente avaliação atingiu um Nível de Rigor Normal.

**b) Valor do Imóvel:**

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel:

- Para a data da Elaboração do Laudo
  Fevereiro de 2001

VI = R$ 108.454,83 (cento e oito mil, quatrocentos e cinqüenta e quatro reais e oitenta e três centavos)

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

238

# *TERMO DE ENCERRAMENTO*

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

239

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO que foi impresso no anverso de 27 (vinte e sete) folhas deste papel timbrado, rubricadas as anteriores e os anexos, sendo esta última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.

Santos (SP), 28 de Fevereiro de 2001.

IBAPE

Engº JOSÉ LUIZ VILLELA MACEDO BRANDÃO
Perito Judicial
CREA 060.150.7305

Part. Lélia.doc

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

240

**(Anexo 01)**

# José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5




Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Avenida Almirante Cochrane, n. 7 - apto. 102
Bairro.....Embaré
Setor/Quadra/Zona..007//ZO
Índice Fiscal.....895,52

Área Útil.....122,19
Área Comum.....55,10
Área Garagem.....23,04
Área Total.....200,33

Dormitórios.....3
Suites.....0
Banheiros.....3
Vagas.....1
Padrão.....AMC+
Idade.....0

Valor.....210.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....12/05/2000
Fonte.....Comprador
Informante.....Carlos Alberto Costa
Fone.....(013) 273-2316

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 210.000,00 |
| B - Área Útil | : | 122,19 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0387 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 0,9487 |
| F - Fator Idade | : | 0,7763 |
| G - Fator Transposição | : | 0,8003 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.052,19 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Avenida Cel. Joaquim Montenegro, n. 337 - apto. 63
Bairro.....Aparecida
Setor/Quadra/Zona..010//
Índice Fiscal.....632,94

Área Útil.....96,77
Área Comum.....21,83
Área Garagem.....14,64
Área Total.....133,24

Dormitórios.....1
Suites.....1
Banheiros.....2
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....25

Valor.....65.602,50
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....28/07/2000
Fonte.....Compradora
Informante.....Sra. Maria
Fone.....(013) 238-3210

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 65.602,50 |
| B - Área Útil | : | 96,77 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0225 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,0000 |
| F - Fator Idade | : | 1,4619 |
| G - Fator Transposição | : | 1,1323 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.147,45 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Avenida Dr. Epitácio Pessoa, n. 220 - apto. 1010
Bairro.....Embaré
Setor/Quadra/Zona..007//ZO
Índice Fiscal.....794,04

Área Útil.....23,18
Área Comum.....7,45
Área Garagem.....0,00
Área Total.....30,63

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....0
Padrão.....AMC
Idade.....5

Valor.....38.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....27/07/2000
Fonte.....Corretor
Informante.....Sr. Walter/Sr. Oliveira
Fone.....(013) 230-3935

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 38.000,00 |
| B - Área Útil | : | 23,18 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0225 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,0000 |
| F - Fator Idade | : | 0,8811 |
| G - Fator Transposição | : | 0,9025 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.333,02 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Avenida Siqueira Campos, n. 634 - apto. 16
Bairro.....Boqueirão
Setor/Quadra/Zona..006//ZI
Índice Fiscal.....752,01

Área Útil.....88,00
Área Comum.....42,84
Área Garagem.....10,00
Área Total.....140,84

Dormitórios.....1
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....0

Valor.....133.119,17
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....12/09/2000
Fonte.....Corretor no local - Vértice
Informante.....
Fone.....(013) 288-4540

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 133.119,17 |
| B - Área Útil | : | 88,00 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0042 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,0000 |
| F - Fator Idade | : | 0,7763 |
| G - Fator Transposição | : | 0,9530 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.123,87 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Elemento Comparativo 5

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - 1o. andar
Bairro.....Ponta da Praia
Setor/Quadra/Zona..011//ZO
Índice Fiscal.....767,40

Área Útil.....90,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....0
Suites.....0
Banheiros.....0
Vagas.....0
Padrão.....AMI+
Idade.....30

Valor.....55.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....23/10/2000
Fonte.....Placa no local
Informante.....Sr. Francisco Ribeiro
Fone.....(013) 238-1989

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 55.000,00 |
| B - Área Útil | : | 90,00 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0042 |
| D - Fator Elasticidade | : | 0,9000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,1935 |
| F - Fator Idade | : | 1,6592 |
| G - Fator Transposição | : | 0,9339 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.021,46 /m2

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Elemento Comparativo 6

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - apto. 1207
Bairro.....Ponta da Praia
Setor/Quadra/Zona..011//ZO
Índice Fiscal.....767,40

Área Útil.....32,50
Área Comum.....14,88
Área Garagem.....0,00
Área Total.....47,38

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....1
Vagas.....0
Padrão.....AMI+
Idade.....30

Valor.....30.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....09/11/2000
Fonte.....Comprador
Informante.....Rinaldo Bezerra de Lima
Fone.....(013) 3231-1761

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 30.000,00 |
| B - Área Útil | : | 32,50 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0046 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,1935 |
| F - Fator Idade | : | 1,6592 |
| G - Fator Transposição | : | 0,9339 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.715,03 /m2

# José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5


247



Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Bassin Nagib Trabulsi, n. 87 - apto. 107
Bairro.....Ponta da Praia
Setor/Quadra/Zona..012//ZO
Índice Fiscal.....767,40

Área Útil.....42,25
Área Comum.....15,84
Área Garagem.....0,00
Área Total.....58,09

Dormitórios.....1
Suites.....0
Banheiros.....0
Vagas.....0
Padrão.....AMI
Idade.....30

Valor.....38.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....12/02/2001
Fonte.....Corretora
Informante.....Sra. Flávia Mara
Fone.....(13) 9111-5734

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 38.000,00 |
| B - Área Útil | : | 42,25 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0000 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,2759 |
| F - Fator Idade | : | 1,6592 |
| G - Fator Transposição | : | 0,9339 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.778,11 /m2

# José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5




Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Enguaguaçú, n. 33 - apto. 91
Bairro.....Ponta da Praia
Setor/Quadra/Zona..012//ZO
Índice Fiscal.....709,05

Área Útil.....207,37
Área Comum.....43,98
Área Garagem.....27,29
Área Total.....278,64

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiros.....4
Vagas.....2
Padrão.....AMC+
Idade.....10

Valor.....190.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....05/09/2000
Fonte.....Vendedora
Informante.....Sônia Ruas Mendonça
Fone.....(013) 236-7907

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 190.000,00 |
| B - Área Útil | : | 207,37 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0042 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 0,9487 |
| F - Fator Idade | : | 1,0000 |
| G - Fator Transposição | : | 1,0107 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 882,27 /m2

# José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5




Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Governador Fernando Costa, n. 98 - apto. 94
Bairro.....Ponta da Praia
Setor/Quadra/Zona..012//
Índice Fiscal.....431,27

Área Útil.....169,83
Área Comum.....44,33
Área Garagem.....0,00
Área Total.....214,16

Dormitórios.....2
Suites.....0
Banheiros.....3
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....20

Valor.....85.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....03/10/2000
Fonte.....Comprador
Informante.....Rubenilton D. de Siqueira
Fone.....(013) 261-2125

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 85.000,00 |
| B - Área Útil | : | 169,83 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0042 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,0000 |
| F - Fator Idade | : | 1,2881 |
| G - Fator Transposição | : | 1,6617 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.075,83 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Januário dos Santos, n. 199 - apto. 517
Bairro.....Aparecida
Setor/Quadra/Zona..009//ZO
Índice Fiscal.....796,58

Área Útil.....60,94
Área Comum.....29,54
Área Garagem.....0,00
Área Total.....90,48

Dormitórios.....2
Suites.....0
Banheiros.....2
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....25

Valor.....53.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....04/04/2000
Fonte.....Corretor
Informante.....Sr. Luiz Farias
Fone.....(013) 231-7766

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 53.000,00 |
| B - Área Útil | : | 60,94 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0390 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 1,0000 |
| F - Fator Idade | : | 1,4619 |
| G - Fator Transposição | : | 0,8997 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.188,53 /m2

# José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5




Elemento Comparativo 11

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Torres Homem, n. 238 - apto. 54
Bairro.....Embaré
Setor/Quadra/Zona..008//
Índice Fiscal.....394,48

Área Útil.....56,91
Área Comum.....27,50
Área Garagem.....11,52
Área Total.....95,93

Dormitórios.....0
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC+
Idade.....0

Valor.....68.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Transação
Reajuste.....

Data.....21/07/2000
Fonte.....Comprador
Informante.....Roberto Douglas Ferreira
Fone.....(013) 239-6380

| | | |
|---|---|---|
| A - Preço Líquido | : | 68.000,00 |
| B - Área Útil | : | 56,91 |
| C - Fator Atualização | : | 1,0225 |
| D - Fator Elasticidade | : | 1,0000 |
| E - Fator Padrão | : | 0,9487 |
| F - Fator Idade | : | 0,7763 |
| G - Fator Transposição | : | 1,8167 |

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R$ 1.634,80 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



TABELA DE CALCULO DA 1ª MÉDIA SANEADA

| Num | Endereço | Valor |
|---|---|---|
| 1 | Avenida Almirante Cochrane, n. 7 - apto. 102 | 1.052,19 |
| 2 | Avenida Cel. Joaquim Montenegro, n. 337 - apto. 63 | 1.147,45 |
| 3 | Avenida Dr. Epitácio Pessoa, n. 220 - apto. 1010 | 1.333,02 |
| 4 | Avenida Siqueira Campos, n. 634 - apto. 16 | 1.123,87 |
| 5 | Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - 1o. andar | 1.021,46 |
| 6 | Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - apto. 1207 | 1.715,03 * |
| 7 | Rua Bassin Nagib Trabulsi, n. 87 - apto. 107 | 1.778,11 * |
| 8 | Rua Enguaguaçú, n. 33 - apto. 91 | 882,27 * |
| 9 | Rua Governador Fernando Costa, n. 98 - apto. 94 | 1.075,83 |
| 10 | Rua Januário dos Santos, n. 199 - apto. 517 | 1.188,53 |
| 11 | Rua Torres Homem, n. 238 - apto. 54 | 1.634,80 |

Média Aritmética = R$ 1.268,41 /m2

Limite Inferior (-30%) = R$ 887,89 /m2
Limite Superior (+30%) = R$ 1.648,94 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R$ 1.197,14 /m2

TABELA DE CALCULO DA 2ª MÉDIA SANEADA

| Num | Endereço | Valor |
|---|---|---|
| 1 | Avenida Almirante Cochrane, n. 7 - apto. 102 | 1.052,19 |
| 2 | Avenida Cel. Joaquim Montenegro, n. 337 - apto. 63 | 1.147,45 |
| 3 | Avenida Dr. Epitácio Pessoa, n. 220 - apto. 1010 | 1.333,02 |
| 4 | Avenida Siqueira Campos, n. 634 - apto. 16 | 1.123,87 |
| 5 | Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - 1o. andar | 1.021,46 |
| 6 | Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - apto. 1207 | 1.715,03 * |
| 7 | Rua Bassin Nagib Trabulsi, n. 87 - apto. 107 | 1.778,11 * |
| 8 | Rua Enguaguaçú, n. 33 - apto. 91 | 882,27 |
| 9 | Rua Governador Fernando Costa, n. 98 - apto. 94 | 1.075,83 |
| 10 | Rua Januário dos Santos, n. 199 - apto. 517 | 1.188,53 |
| 11 | Rua Torres Homem, n. 238 - apto. 54 | 1.634,80 * |

Média Saneada Anterior = R$ 1.197,14 /m2

Limite Inferior (-30%) = R$ 838,00 /m2
Limite Superior (+30%) = R$ 1.556,29 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R$ 1.103,08 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0033
Licenciado: José Luiz Villela Macedo Brandão - VMB Engenharia S/C. Ltda.

TABELA DE CALCULO DA 3ª MÉDIA SANEADA

| Num | Endereço | Valor |
|---|---|---|
| 1 | Avenida Almirante Cochrane, n. 7 - apto. 102 | 1.052,19 |
| 2 | Avenida Cel. Joaquim Montenegro, n. 337 - apto. 63 | 1.147,45 |
| 3 | Avenida Dr. Epitácio Pessoa, n. 220 - apto. 1010 | 1.333,02 |
| 4 | Avenida Siqueira Campos, n. 634 - apto. 16 | 1.123,87 |
| 5 | Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - 1o. andar | 1.021,46 |
| 6 | Rua Bassim Nagib Trabulsi, n. 90 - apto. 1207 | 1.715,03 * |
| 7 | Rua Bassin Nagib Trabulsi, n. 87 - apto. 107 | 1.778,11 * |
| 8 | Rua Enguaguaçú, n. 33 - apto. 91 | 882,27 |
| 9 | Rua Governador Fernando Costa, n. 98 - apto. 94 | 1.075,83 |
| 10 | Rua Januário dos Santos, n. 199 - apto. 517 | 1.188,53 |
| 11 | Rua Torres Homem, n. 238 - apto. 54 | 1.634,80 * |

Média Saneada Anterior = R$ 1.103,08 /m2

Limite Inferior (-30%) = R$ 772,15 /m2
Limite Superior (+30%) = R$ 1.434,00 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R$ 1.103,08 /m2

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5



TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.
Índice escolhido: FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.
Desconto : 0,90

Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.
Padrão do avaliando : AMC
Fator de comercialização : 1,8500

Idade

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.
Idade aparente do avaliando : 10 anos
Razão de depreciação : 2,50 % a.a.

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.
Índice Fiscal (I.F.) = 716,66 (para o ano de 2000)

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

***(Anexo 02)***

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

# EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 Estudo procedido pela **Comissão de Peritos** nomeada pelo Provimento nº 02/86 **dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital**. Representação a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2 Tendo em vista os dados estatísticos, os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3 Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por conseqüência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4 Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximos.

1.5 A comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

## 2. CLASSIFICAÇÃO E UNITÁRIOS

### *2.1 RESIDÊNCIAS*

#### 2.1.1 - Barracos Rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como tábuas, folhas de lata ou de zinco, papelões, plásticos, "Eucatex", telhas de fibrocimento, etc... Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, ser cimentados ou atijolados. Estes

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar W.C. externo.

Valor Unitário: 0,07 à 0,09 de H82QN

**2.1.2 - Barracos**

Construídos com paredes de madeira, podendo ser: chapas de compensado, "Eucatex" ou similar; tábuas; etc... Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas aparentes e precárias. São construções encontradas, habitualmente, em favelas, compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com W.C. externo.

Valor Unitário: 0,10 à 0,15 de H82QN

**2.1.3 - Residências Proletárias Rústicas**

Construídas em regime de mutirão, comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca ou nenhuma infra-estrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura de lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétrica/hidráulica aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o W.C. ser interno.

Valor Unitário: 0,35 à 0,50 de H82QN

**2.1.4 - Residências Proletárias**

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada com ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o W.C. externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 à 0,85 de H82QN

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**2.1.5 - Residências Modestas**

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, "Eucatex" ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e W.C. e tacos de segunda qualidade, assoalhados, cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Compostas geralmente de 2 ou 3 cômodos, cozinha e W.C. interno; barra impermeável a óleo ou azulejo de segunda qualidade até a altura de l,60 m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 à 1,15 de H82QN

**2.1.6 - Residências Médias Inferiores**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo de empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestida interna e externamente com reboco fino e pintura látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque, ou placas de gesso. Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. Cozinha e banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 à 1,40 x H82QN

**2.1.7 - Residências Médias Comerciais**

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e W.C. para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base de látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto na

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitórios. Caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou de granilite.

Valor Unitário: 1,45 à 1,65 x H82QN

**2.1.8 - Residências Médias Superiores**

Térreas ou com 2 pavimentos, em geral isoladas, comumente composta de sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto e WC para empregada, lavanderia, garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigidas com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura de látex, azulejo decorado até o teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de primeira qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6 mm, ou similares, piso de ladrilho cerâmico, decorados ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção.

Valor Unitário: 1,70 à 2,00 x H82QN

**2.1.9 - Residências Finas**

Isoladas de ambos os lados, em terrenos de boas proporções, obedecendo a estilo arquitetônico definido, composta geralmente de: "hall", 3 salas ou mais ("living", sala de jantar, escritórios, bibliotecas, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes, piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Paredes com revestimento interno na copa, cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob a massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos de mármore ou granito, tábuas de madeira de qualidade ou carpete de qualidade. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas *"in loco"* de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidros temperados. Áreas livres do terreno (quintal, jardim) tratados, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escadas de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor Unitário: 2,20 à 3,50 x H82QN.

**2.1.10 - Residências de Luxo**

Do melhor padrão, em terrenos de grandes dimensões (mais de 1000 m$^2$), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejos do morador, cercada de jardins e dotadas de piscinas, vestiários, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturna em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos e estada social variados ("living", sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais de um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc...

Valor Unitário: acima de 4,0 x H82QN

OBS.: Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, com acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

## *2.2 APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS*

**2.2.1 - Apartamentos e Escritórios Modestos**

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, "hall" e escadaria com pisos de ladrilho de segunda qualidade, cerâmica de segunda qualidade, cacos de cerâmica ou até cimentado liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00 m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que os "halls", paredes com revestimento de azulejos de segunda até 2,00 m.; partes secas com pisos em tacos de peroba de segunda, paredes revestidas de massa grossa com pintura a cal ou à base de látex, esquadrias e caixilhos do tipo mais econômico. Instalações hidráulicas/elétricas

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

sumárias com número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 à 1,30 x H82QN

Os escritórios, em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 à 1,05 x H82QN

**2.2.2 - Apartamentos e Escritórios Médios Inferiores**

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou não, de elevadores (de marca comum), fachada com acabamento em massa fina, ou com aplicação em pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, "hall" e escadaria com pisos em cerâmica comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00 m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor, áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina e pintura à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria, (com válvulas de descarga e automáticas embutidas).

Valor Unitário: 1,35 à 1,55 x H82QN

Valor Unitário sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 1,10 à 1,30 x H82QN

Valor Unitário sem Elevador: -10%

**2.2.3 - Apartamentos e Escritórios Médios Comerciais**

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. "Hall" de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. "Halls", escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura a base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário com Elevador: 1,75 á 1,95 x H82QN

Valor Unitário sem Elevador: -10%

Os Escritórios tem as mesmas características e instalações.

Valor Unitário com Elevador: 1,55 à 1,85 x H82QN

Valor Unitário sem Elevador: -10%

**2.2.4 - Apartamentos e Escritórios Médios Superiores**

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo-acústico, etc... Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias e partes comuns dos andares de granilite e massa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de primeira qualidade ou carpete sobre cimento e paredes de massa corrida com pintura a base de látex. Instalações elétricas e hidráulicas completas e de boa qualidade, com água quente e fria.
Valor Unitário com Elevador: 2,10 à 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 á 2,20 x H82QN

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

**2.2.5 - Apartamentos e Escritórios Finos**

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com "play-ground", ou pátios para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamento, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalentes. Instalações hidráulicas completas, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem.

Valor Unitário com Elevador: 2,55 à 3,15 x H82QN

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem Elevador: 2,40 à 2,80 x H82QN

**2.2.6 - Apartamentos e Escritórios de Luxo**

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feitos para permitir a passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de planta (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistemas de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalentes às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

## *2.3 LOJAS, ARMAZÉNS COMUNS E ARMAZÉNS INDUSTRIAIS*

### 2.3.1 - Lojas

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1. ao das edificações das quais façam parte;

2. ao apurado em função da padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente a quota do terreno, o custo da construção e a "vantagem da coisa feita") ou pelo método comparativo direto ou, ainda, pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% a.a.. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que "corrigidos", através de fatores ou "pesos".

### 2.3.2 - Armazéns Comuns

#### 2.3.2.1 - Armazéns Comuns Modestos

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechados por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vão de até 6 m., sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,55 à 0,75 x H82QN

#### 2.3.2.2 - Armazéns Comuns Médios

Com um só pavimento, dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas, cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim, com ou sem forro ("Eucatex", ou madeira), pé-direito até 5,00 m., vãos indo de 6,00 m. até 12,00 m., pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica, barras de cimento, azulejos, pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante, instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritório

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

e outros.

Valor Unitário: 0,80 à 1,30 x H82QN

**2.3.3 - Armazéns Industriais**

**2.3.3.1 - Armazéns Industriais Modestos**

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 m. ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, paredes com revestimento externo e interno, sem divisões internas, instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 à 1,00 x H82QN

**2.3.3.2 - Armazéns Industriais Médios**

Construídos com mais de um pavimento, com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos, telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos, coberturas e telhas de fibrocimento, pés-direitos de 5,00 m. ou mais, divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias, instalações elétricas completas incluindo cabines de força, instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitário: 1,20 à 1,80 x H82QN

**2.3.3.3 - Armazéns Industriais Finos**

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc...

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

OBS.: Nos armazéns industriais de tipos médios e finos, as avaliações devem ser feitas preferencialmente, através de orçamentos especiais, com acréscimo da

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

"vantagem da coisa feita". Os unitários acima servem para aferições.

## 3. DEPRECIAÇÃO PELA IDADE

Pelo método do valor decrescente ***("diminisching balance method")***, através da fórmula:

$$Kd = (1-R)^n$$

onde:
- Kd = coeficiente de depreciação
- R = razão de depreciação
- n = idade

As razões a considerar são as seguintes:

- barracos.....4,0%
- residências proletário, rústico/médio comercial.....1,5%
- residências médias, superiores e luxo.....2,0%
- apartamentos e escritórios.....2,5%
- armazéns e industrias.....1,5%
- construção de madeira.....4,0%

Nota:

1. O valor residual mínimo para todos os tipos de construções de alvenaria é de 20%.

2. Nas construções de madeira e barracos limitar o valor residual à 30%.

## 4. RESUMO

4.1 Quadros de Resumo

Notas:

a-) Prédios sem elevadores: -10%

b-) Símbolo: H82QN da NB-140.

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

| PADRÃO | RESIDENCIAL | APARTAMENTO | ESCRITÓRIO |
|---|---|---|---|
| Barraco Rústico | 0,07 a 0,09 de H82QN | - | - |
| Barraco | 0,10 a 0,15 de H82QN | - | - |
| Prolet. Rústico | 0,35 a 0,50 de H82QN | - | - |
| Proletário | 0,60 a 0,85 de H82QN | - | - |
| Modesto | 0,90 a 1,15 de H82QN | 1,00 a 1,30 de H82QN | 0,85 a 1,05 de H82QN |
| Médio Inferior | 1,20 a 1,40 de H82QN | 1,35 a 1,55 de H82QN | 1,10 a 1,30 de H82QN |
| Médio Comercial | 1,45 a 1,65 de H82QN | 1,75 a 1,95 de H82QN | 1,55 a 1,85 de H82QN |
| Médio Superior | 1,70 a 2,00 de H82QN | 2,10 a 2,40 de H82QN | 1,90 a 2,20 de H82QN |
| Fino | 2,20 a 3,50 de H82QN | 2,55 a 3,15 de H82QN | 2,40 a 2,80 de H82QN |
| Luxo | acima 4,00 de H82QN | acima 3,50 de H82QN | acima 3,00 de H82QN |

| TIPO | VALOR UNITÁRIO |
|---|---|
| ARMAZÉNS COMUNS | Modestos.....0,55 a 0,75 de H82QN<br>Médios.....0,80 a 1,30 de H82QN |
| ARMAZÉNS INDUSTRIAIS | Modestos.....0,70 a 1,00 de H82QN<br>Médios.....1,20 a 1,80 de H82QN<br>Finos.....acima de 2,30 de H82QN |

## COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

| n/R | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 3,5 | 4,0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 0,990 | 0,985 | 0,980 | 0,975 | 0,970 | 0,965 | 0,960 |
| 02 | 0,980 | 0,970 | 0,961 | 0,951 | 0,941 | 0,931 | 0,922 |
| 03 | 0,970 | 0,955 | 0,942 | 0,927 | 0,913 | 0,898 | 0,884 |
| 04 | 0,960 | 0,941 | 0,923 | 0,903 | 0,885 | 0,867 | 0,849 |
| 05 | 0,951 | 0,927 | 0,904 | 0,881 | 0,858 | 0,837 | 0,815 |
| 06 | 0,942 | 0,913 | 0,886 | 0,858 | 0,832 | 0,807 | 0,782 |
| 07 | 0,932 | 0,900 | 0,868 | 0,834 | 0,807 | 0,789 | 0,751 |
| 08 | 0,923 | 0,886 | 0,851 | 0,816 | 0,783 | 0,757 | 0,721 |
| 09 | 0,914 | 0,873 | 0,834 | 0,796 | 0,760 | 0,726 | 0,692 |
| 10 | 0,904 | 0,860 | 0,818 | 0,776 | 0,758 | 0,700 | 0,664 |
| 15 | 0,860 | 0,798 | 0,738 | 0,683 | 0,633 | 0,586 | 0,542 |
| 20 | 0,818 | 0,739 | 0,667 | 0,602 | 0,543 | 0,490 | 0,442 |
| 25 | 0,778 | 0,686 | 0,604 | 0,530 | 0,466 | 0,410 | 0,360 |
| 30 | 0,740 | 0,636 | 0,546 | 0,467 | 0,400 | 0,342 | 0,294 |
| 35 | 0,703 | 0,589 | 0,493 | 0,389 | 0,343 | 0,287 | 0,240 |
| 40 | 0,669 | 0,546 | 0,446 | 0,362 | 0,294 | 0,240 | 0,195 |
| 45 | 0,636 | 0,507 | 0,402 | 0,319 | 0,254 | 0,201 | 0,159 |
| 50 | 0,605 | 0,470 | 0,364 | 0,280 | 0,217 | 0,168 | 0,130 |
| 55 | 0,575 | 0,436 | 0,333 | 0,240 | 0,190 | 0,141 | 0,106 |
| 60 | 0,548 | 0,405 | 0,298 | 0,218 | 0,160 | 0,117 | 0,086 |

José Luiz Villela Macedo Brandão

Av. Mal. Floriano Peixoto, 51
Sobreloja - Gonzaga
CEP: 11060-301
Santos/SP

Telefax: (0XX13) 3284.7197
E-Mail: vmb.eng@atribuna.com.br
CREA: 060150730-5

## CASOS ESPECIAIS:

1. A perda de vagas para estacionamento deverá ter seu valor calculado como correspondente à capitalização do aluguel com taxa de renda usual de 10% a.a., obtido o aluguel pelo método comparativo. Na determinação do número de vagas a considerar, devem ser observadas as características do local, a finalidade do imóvel e a intensidade de uso das mesmas;

2. As garagens de residências, quando fazendo parte do corpo principal e possuindo acabamento e características equivalentes, serão avaliadas pelo mesmo preço. Quando separadas e de características diferentes, deverão ser classificadas e avaliadas à parte;

3. As garagens de prédios de apartamentos e escritórios, quando demarcadas e independentes de manobristas, deverão ser avaliadas por preço equivalente, no máximo, a 50% da parte principal;

4. Os abrigos para autos, quando extensão do corpo principal (representando terraços ou passagens de autos) e possuindo características equivalentes, serão avaliados por preço correspondente a 50% do principal;

5. Os abrigos constituindo simples cobertura serão avaliados por unitário equivalente à H82QN x 0,15;

6. Nos imóveis de baixo padrão, deverá ser devidamente ponderada a eventual maior incidência de áreas molhadas em relação à área total.

Assinam o relatório os seis membros da Comissão nomeados pelos **MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo**, pelo Provimento nº 02/86.

São Paulo, 09 de outubro de 1987.

Membros da Comissão:

Engº Álvaro Martiniano de Azevedo Júnior
Engº Ernesto Whitaker Carneiro
Engº Joaquim da Rocha Medeiros Júnior
Arqº Luiz Edson de Castro
Engº Milton Candeloro
Engº Sérgio de Cillo

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS**

716

**Processo nº 1000140-30.1993.8.26.0562**

**BANCO BRADESCO S.A.**, por seu advogado, nos autos do **PROCESSO DE EXECUÇÃO HIPOTECARIA** que promove contra **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, considerando os termos do r. despacho proferido às fls. 709 dos autos, vem expor e, ao final, requerer o seguinte:

**1)** O presente **PROCESSO DE EXECUÇÃO HIPOTECARIA** tem por objeto o apartamento nº 54, localizado na Rua Particular Lélia, nº 93, Aparecida, Santos, matriculado sob o nº 60.197, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Santos (certidão da matrícula acostada às fls. 684/688).

**2)** O imóvel objeto da garantia hipotecária foi penhorado (fls. 99), sendo a executada **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** devidamente intimada da penhora e para oferecer embargos à execução (fls. 100).

**3)** Interpostos embargos à execução, os mesmos foram rejeitados, nos termos da r. sentença proferida às fls. 74/77 dos autos em apenso.

**4)** Interposto recurso de apelação pela embargante **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, o recurso foi parcialmente provido, determinado o v. acórdão ***a incidência de juros compensatórios até o vencimento, após só cabem juros moratórios contratados até o efetivo pagamento – multa de 10% até o vencimento, após correção pelo IPC/FIPE*** (acórdão acostado às fls. 109/114 dos autos em apenso).

**5)** Em conformidade com o decidido no v. acórdão, o banco exequente elaborou os cálculos do saldo devedor da dívida executada, apurando a quantia de R$ 283.130,97 (duzentos e oitenta e três mil, cento e trinta reais e noventa e sete centavos), para a data base de 15 de junho de 2000 (fls. 171/174).

**6)** Insurgindo-se contra o r. despacho proferido às fls. 177, a executada interpôs recurso de agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento, nos termos do v. acórdão acostado às fls. 202/203.

**7)** Por despacho proferido às fls. 179, esse Juízo determinou a avaliação judicial do imóvel penhorado às fls. 99, nomeando perito judicial.

**8)** O imóvel penhorado foi avaliado em R$ 108.454,83 (cento e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e três centavos) – (fls. 237), para a data base de fevereiro de 2001 (laudo de avaliação acostado às fls. 210/268 dos autos).

**9)** Por despacho proferido às fls. 284, esse Juízo determinou a designação de datas para realização das praças do imóvel penhorado, com a intimação da executada das datas designadas.

**10)** O edital de praça foi publicado na imprensa oficial, constando que a 1ª praça seria realizada no dia 25.10.2001, às 15h00, e a 2ª praça no dia 06.10.2001, às 15h00 (fls. 351).

**11)** A executada **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** foi devidamente intimada das datas designadas para o leilão judicial (fls. 360).

**12)** Considerando o pedido formulado pelo banco exequente, através da petição de fls. 366, que noticiava a greve do judiciário e a suspensão dos prazos judiciais, foi determinada a designação de novas datas para a realização dos leilões (despacho de fls. 369).

**13)** O edital de praça foi publicado na imprensa oficial, constando que a 1ª praça seria realizada no dia 20.05.2002, às 15h00, e a 2ª praça no dia 03.06.2002 às 15h00 (fls. 379 e 387).

**14)** A executada **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** não foi intimada das datas designadas para o leilão judicial, considerando que os seus representantes legais encontravam-se ausentes (fls. 394).

**15)** Restou negativa a primeira praça realizada no dia 20.05.2002, às 15h00 (fls. 388), assim como a 2ª praça realizada no dia 03.06.2002 às 15h00 (fls. 395).

**16)** Mais uma vez, foram designadas pela serventia novas datas para leilão judicial, constando que a 1ª praça seria realizada no dia 19.09.2003, às 15h00, e a 2ª praça no dia 29.09.2002 às 15h00 (fls. 420), sendo que o edital de praça foi publicado na imprensa oficial (fls. 424 e 435).

718

**17)** Considerando que sobre o imóvel hipotecado incidiam dívidas de condomínio e tributos municipais em atraso, sendo a avaliação do imóvel hipotecado (R$ 108.454,83) – (fls. 237) inferior à dívida executada (R$ 887.101,33, para a data base de 15.08.2006 - fls. 477), o banco exequente requereu prazo, para que pudesse diligenciar no sentido de localizar outros bens imóveis, objetivando a ampliação da penhora (petição de fls. 475/476).

**18)** O banco credor localizou outros bens imóveis em nome da executada **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, os quais foram penhorados (fls. 499 e 562).

**19)** Todavia, foram opostos **EMBARGOS DE TERCEIRO**, os quais foram julgados procedentes, desconstituindo-se as penhoras efetivadas às fls. 499 e 562, nos termos das sentenças acostadas às fls. 544 e 626/628.

**20)** Prosseguindo no feito, o banco credor registrou a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da garantia hipotecária, consistente no apartamento de nº 54, localizado na Rua Particular Lélia, nº 93, Aparecida, Santos, matriculado sob o nº 60.197, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (certidão da matrícula acostada às fls. 684/688).

**21)** Objetivando evitar eventual alegação de nulidade, o banco credor requereu a intimação do ocupante do imóvel penhorado (fls. 693), tendo que o oficial de justiça certificado que o imóvel encontra-se desocupado (fls. 708).

**22)** O banco credor pretende levar a leilão judicial o imóvel objeto da garantia hipotecária e penhorado no presente feito (fls. 99).

**23)** Todavia, para que o leilão judicial tenha alguma possibilidade de êxito, levando-se em conta a série crise que enfrenta o mercado imobiliário, fato notório, cumpre ponderar o seguinte:

**a)** o imóvel penhorado foi avaliado em R$ 108.454,83 (cento e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e três centavos) – (fls. 237), para a data base de fevereiro de 2001 (laudo de avaliação acostado às fls. 210/268 dos autos);

**b)** a avaliação judicial R$ (108.454,83), devidamente atualizada até a data de 13 de junho de 2019, perfaz a quantia de R$ 343.901,29 (trezentos e quarenta e três mil, novecentos e um reais e vinte e nove centavos) – (inclusa planilha de cálculo – doc. nº 1);

**c)** a dívida executada, devidamente atualizada até a data de 18 de junho de 2019, perfaz a quantia de R$ 4.604.782,03 (quatro milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e três centavos), tomando-se por base o cálculo acostado às fls. 477 - R$

887.101,33, para a data base de 15.08.2006, elaborado em conformidade com o decidido no v. acórdão proferido nos autos dos embargos à execução em apenso (inclusa planilha de cálculo – doc. nº 2).

Diante do ora exposto, requer a V. Exa. se digne nomear gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica, para que o imóvel penhorado seja levado a leilão judicial, com a realização de duas praças, com aplicação subsidiária do Código de Processo Civil, observando-se a norma contida no parágrafo único do artigo 891 do novo CPC, ***estipulando-se o preço mínimo para alienação em segunda praça, valor não inferior a 50% da avaliação.***

Outrossim, requer que a executada **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** seja intimada na pessoa do seu advogado regularmente constituído nos autos, **JOÃO BOSCO BRITO DA LUZ**, inscrito na OAB/SP sob o nº 107.699, nos termos do certificado pela serventia, às fls. 514 dos autos.

Termos em que,

P. deferimento.

Santos, 21 de junho de 2019.

P.p.
**Ricardo Ribeiro de Lucena**
**OAB/SP 47.490**

**Rua Álvares de Azevedo, nº 55**
**Boqueirão – Santos/SP CEP 11045-130**
**Telefones: 3233.1213 e 3321.6400**
e-mail: advocacia.lucena@uol.com.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
6ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 36/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: santos6cv@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

732

## DECISÃO

| | |
|---|---|
| Processo Físico nº: | **1000140-30.1993.8.26.0562** |
| Classe - Assunto | **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito** |
| Requerente: | **Banco Bradesco Sa** |
| Requerido: | **Tecnobase Construçoes e Incorporaçoes Ltda** |

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Joel Birello Mandelli**

Vistos.

Fls. 716/731: defiro em parte, apenas para constar que o percentual deverá ser em 60%, conforme segue nesta decisão.

Nomeio **MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL** (telefone nº 11-3052-1268).

O procedimento de Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil.

Competirá ao exeqüente providenciar a publicação e conferência do edital, juntando os documentos atualizados e providenciando o necessário à eficácia do ato.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal http://www.canaljudicial.com.br/megaleilões, nos quais serão captados lances, não inferiores ao valor do débito e mesmo que abaixo do valor de avaliação, não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, Sr. Fernando Cerello, Jucesp nº 844, ambos habilitados pelo TJ/SP. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

A experiência tem mostrado que a inclusão logo no edital do primeiro leilão, da faculdade prevista no artigo 895 do CPC acaba por provocar inúmeros incidentes desnecessários, retardando a alienação e o andamento do processo. Muito embora seja faculdade do interessado, e se a matéria for suscitada será objeto de apreciação e decisão pelo juízo, desnecessária a menção ao dispositivo no edital do primeiro leilão. Assim, e salvo tempestiva manifestação em sentido contrário do credor, providencie a empresa leiloeira nomeada. a supressão de qualquer menção a faculdade estabelecida no dispositivo acima.

Intimem-se a empresa nomeada para indicar as datas do praceamento, que deverá ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação deste despacho.

Intime-se.

Santos, 26 de junho de 2019.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS**

136

**Processo nº 1000140-30.1993.8.26.0562**

**BANCO BRADESCO S.A.**, por seu advogado, nos autos do **PROCESSO DE EXECUÇÃO HIPOTECARIA** que promove contra **TECNOBASE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, vem expor e, ao final, requerer o seguinte:

**1)** Pelo despacho proferido às fls. dos autos, esse Juízo decidiu o seguinte:

> **Fls. 716/731: defiro em parte, apenas para constar que o percentual deverá ser em 60%, conforme segue nesta decisão. Nomeio MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL (telefone nº 11-3052-1268). O procedimento de Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil. Competirá ao exeqüente providenciar a publicação e conferência do edital, juntando os documentos atualizados e providenciando o necessário à eficácia do ato. O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal http://www.canaljudicial.com.br/megaleilões, nos quais serão captados lances, não inferiores ao valor do débito e mesmo que abaixo do valor de avaliação, não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, Sr. Fernando Cerello, Jucesp nº 844, ambos habilitados pelo TJ/SP. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. A experiência tem mostrado que a inclusão logo no edital do primeiro leilão, da faculdade prevista no artigo 895 do CPC acaba por provocar inúmeros incidentes desnecessários, retardando a alienação e o andamento do processo. Muito embora seja faculdade do interessado, e se a matéria for suscitada será objeto de apreciação e decisão pelo juízo, desnecessária a menção ao dispositivo no edital do primeiro leilão. Assim, e salvo tempestiva manifestação em sentido contrário do credor, providencie a empresa leiloeira nomeada. a supressão de qualquer menção a faculdade estabelecida no dispositivo acima. Intimem-se a empresa**

**nomeada para indicar as datas do praceamento, que deverá ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da publicação deste despacho.**

**2)** Ocorre que, na petição do banco exequente de fls. 716/731, restou plenamente demonstrado o seguinte:

**a)** o imóvel penhorado foi avaliado em R$ 108.454,83 (cento e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e três centavos) – (fls. 237), para a data base de fevereiro de 2001 (laudo de avaliação acostado às fls. 210/268 dos autos);

**b)** a avaliação judicial R$ (108.454,83), devidamente atualizada até a data de 13 de junho de 2019, perfaz a quantia de **R$ 343.901,29 (trezentos e quarenta e três mil, novecentos e um reais e vinte e nove centavos)** – (inclusa planilha de cálculo – doc. nº 1);

**c)** a dívida executada, devidamente atualizada até a data de 18 de junho de 2019, perfaz a quantia de **R$ 4.604.782,03 (quatro milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e três centavos)**, tomando-se por base o cálculo acostado às fls. 477 - R$ 887.101,33, para a data base de 15.08.2006, elaborado em conformidade com o decidido no v. acórdão proferido nos autos dos embargos à execução em apenso (inclusa planilha de cálculo – doc. nº 2).

**3)** No despacho acima transcrito constou expressamente o seguinte:

> O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal http://www.canaljudicial.com.br/megaleilões, ***nos quais serão captados lances, não inferiores ao valor do débito e mesmo que abaixo do valor de avaliação, não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação***

**4)** Embora a execução hipotecária esteja amparada na Lei nº 5.741/71, esse Juízo deferiu aplicação subsidiária do Código de Processo Civil, com a realização de duas praças.

**5)** Todavia, com a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil, data vênia, para a realização das duas praças, não pode ser considerado o valor do débito, que é de ***R$ 4.604.782,03 (quatro milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e três centavos)***, mas sim o valor de avaliação, devidamente atualizada, que é de ***R$ 343.901,29 (trezentos e quarenta e três mil, novecentos e um reais e vinte e nove centavos)***.

**6)** É certo que o art. 6º da Lei 5471/71 dispõe que, rejeitados os embargos referidos no caput do artigo anterior, o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior do saldo devedor expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

732

**7)** Ocorre que a aplicação rigorosa da Lei 5471/71, no caso concreto, resultará na ineficácia da tentativa de alienação judicial, ***pois não haverá pessoas interessadas em arrematar o bem pelo valor do saldo devedor, que é de R$ 4.604.782,03 (quatro milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e três centavos)***, uma vez que o valor de avaliação, devidamente atualizada, é de ***R$ 343.901,29 (trezentos e quarenta e três mil, novecentos e um reais e vinte e nove centavos)***.

**8)** Assim, considerando a peculiaridade da ***discrepância*** entre o valor do saldo devedor e o da avaliação judicial, o bem deverá ser levado à praça ***não*** pelo valor do saldo devedor, ***mas sim*** pelo valor da avaliação.

**9)** Sobre a matéria ora ventilada, pedimos vênia para transcrever ementa do acórdão proferido pela 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, nos autos Agravo de Instrumento nº 2104531-79.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, é agravado OSCAR DE MELO GAIA NETO – Relator Des. MIGUEL PETRONI NETO, julgado 6 de setembro de 2018:

> **Agravo de instrumento - Execução hipotecária - Imóvel penhorado - Bem que deve ser levado à praça pelo valor da avaliação - Inadequação, no caso, de se levar o bem à praça pelo valor do saldo devedor (art. 6º da Lei 5471/71), porque muito superior ao valor de mercado do imóvel, o que resultará na ineficácia de tentativa de alienação judicial - Ausência de prejuízo ao devedor - Recurso provido.**

Consta expressamente no corpo do referido acórdão o seguinte:

***omissis***

> **Já está assentado o entendimento de que é necessária a avaliação do imóvel nas execuções hipotecárias regidas pela Lei 5471/71. O extinto Tribunal de Alçada Civil de São Paulo editou, inclusive, súmula a respeito da questão: "na execução especial de que trata a Lei nº 5.741/71 é necessária a avaliação do bem penhorado para fins de praceamento" (súm.41).**

***omissis***

> **O caso aqui tratado é o contrário da hipótese acima. O imóvel foi avaliado, mas o valor do saldo devedor (R$ 1.847.433,80) é muito superior ao da avaliação (R$455.000,00; fls. 75).**

739

É certo que o art. 6º da Lei 5471/71 dispõe que, rejeitados os embargos referidos no caput do artigo anterior, o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior do saldo devedor expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Ocorre que a aplicação rigorosa da lei, no caso concreto, resultará na ineficácia da tentativa de alienação judicial. Não haverá pessoas interessadas em arrematar o bem.

Assim, considerando a necessidade de realização da prévia avaliação do imóvel e a peculiaridade da discrepância de valores, o bem deverá ser levado à praça não pelo valor do saldo devedor, mas pelo valor da avaliação. Há precedentes nesse sentido:

ADJUDICAÇÃO. AUTO. BEM IMÓVEL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA (LEI 5.741/71). VALOR CONSTANTE DO AUTO. VALOR DO IMÓVEL CORRESPONDENTE A UM SEXTUPLO DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE DE AJUDICAÇÃO AO CREDOR PELO PREÇO REAL DO BEM, COM CONSIGNAÇÃO EXPRESSA DA QUITAÇÃO DO DÉBITO PELO MUTUÁRIO. APLICAÇÃO ISONÔMICA DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE DOS ATOS EXECUTIVOS. 1. É certo que a Lei 5.741/71 preconiza a venda do imóvel hipotecado em hasta pública por preço não inferior ao do saldo devedor. Bem como que, não havendo licitantes, o imóvel poderá ser adjudicado ao credor, com exoneração do executado da obrigação de pagar o restante da dívida. 2. No caso, o imóvel está avaliado em um sêxtuplo do valor do débito. O que autoriza a adjudicação ao credor pelo seu real valor, declarando-se quitada o débito do mutuário. Aplicação isonômica do princípio da menor onerosidade dos atos executivos. 3. Recurso provido para esse fim (TJSP; AI0165993-18.2011.8.26.0000; Relator (a): Melo Colombi; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; j. 14/09/2011).

HIPOTECÁRIA - ADJUDICAÇÃO PELO VALOR DA AVALIAÇÃO - POSSIBILIDADE - HIPÓTESE QUE TRAZ BENEFÍCIOS AO EXEQÜENTE E NÃO CAUSA PREJUÍZO ALGUM À EXECUTADA - RESPEITO DO DIREITO DO CREDOR, EM IGUALDADE DE TRATAMENTO, À MENOR ONEROSIDADE DOS ATOS EXECUTIVOS - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO (TJSP; AI 0000155-28.2008.8.26.0000; Relator (a):Edgard Jorge Lauand; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 6ª. Vara Cível; j. 11/03/2008).

Em seu voto, o d. Relator Edgard Jorge Lauand esclarece: "No presente caso, verifica-se que o imóvel foi avaliado em R$ 271.187,34 (fls. 56), enquanto o valor atualizado da dívida chega a R$ 829.868,62 (fls. 108), ou seja, mais que o triplo do

**valor da avaliação, de forma que a adoção deste para fins de adjudicação realmente tornará mais dispendiosa a execução para o credor, ora agravante".**

740

**É de se consignar que, se arrematado o bem ou, na ausência de arrematantes, adjudicado pelo credor, não poderá este cobrar do devedor a diferença, por previsão expressa da Lei 5471/71: *Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exeqüente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida (art. 7º).***

**Interpretação diversa resultaria em grave dano ao devedor, cuja ocorrência não foi prevista pelo legislador. Pelo contrário. Buscou-se garanti-lo, em detrimento dos interesses econômico-financeiros do mutuante.**

**10)** Ante ao acima exposto, considerando que o imóvel foi avaliado em ***R$ 343.901,29 (trezentos e quarenta e três mil, novecentos e um reais e vinte e nove centavos)*** enquanto o valor atualizado da dívida chega a ***R$ 4.604.782,03 (quatro milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e três centavos)***, ou seja, mais que treze vezes o valor da avaliação, requer a V. Exa. se digne determinar que no leilão eletrônico a ser realizado ***sejam captados lances, não inferiores ao valor da avaliação, que é de R$ 343.901,29 (trezentos e quarenta e três mil, novecentos e um reais e vinte e nove centavos) e não inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, pois, caso contrário não haverá pessoas interessadas em arrematar o bem pelo valor do saldo devedor, que corresponde a mais de treze vezes o valor da avaliação.***

Termos em que,

P. deferimento.

Santos, 23 de julho de 2019.

P.p.

**Ricardo Ribeiro de Lucena**
**OAB/SP 47.490**

**Rua Álvares de Azevedo, nº 55**
**Boqueirão – Santos/SP CEP 11045-130**
**Telefones: 3233.1213 e 3321.6400**
e-mail: advocacia.lucena@uol.com.br