

308

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DA LAPA**

Ref. : Autos n. 0037523-98.2004.8.26.0004

2ª OF. CIUEL/F. R. JUIZ DE DIREITO/2011.13ª.10.01.0029

FERNANDO PAULO DE ANDRADE
NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n.º 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Ação Sumária onde o **BANCO BRADESCO S/A** litiga contra **ZENILDO DANTAS SOBRINHO**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente :

LAUDO EXPEDITO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 05 de Outubro de 2011

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

L A U D O

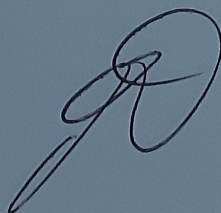
CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação Sumária onde o **BANCO BRADESCO S/A** litiga contra **ZENILDO DANTAS SOBRINHO**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado na Matrícula nº 86.071 do 18º C.R.I. da Capital, conforme cópias reprográficas do mencionado documento juntadas as fls. 240/243.

Nomeado Jurisperito no feito conforme o R. Comando de fls. 299, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :

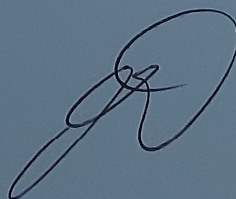


CAPÍTULO II

VISTORIA

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

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.



II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem representado pelo apartamento n° 103, sito no 10° andar do Edifício Bem Te Vi, integrante do Condomínio do Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian – Fase I, sito na Rua Tiro ao Pombo, n° 402, Vila Brasilândia, zona urbana da Capital, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea da região a seguir apresentada



[Handwritten signature]

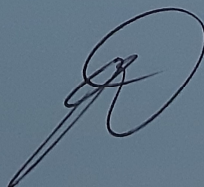
II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O EDIFÍCIO

O Condomínio do Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian – Fase I que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, vem identificado como “PADRÃO MÉDIO”, apresentando uma idade aparente de 30 (trinta) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

II.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade apresenta sala, corredor, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, abrangendo uma área útil de 47,85 m², possuindo ainda direito ao uso de 01 vaga indeterminada em garagem.



II.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o Condomínio do Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian – Fase I que abriga a unidade avalianda.



FOTOS 02/05 : Vista do Condomínio do Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian – Fase I do qual faz parte o Edifício Bem Te Vi que abriga a unidade avalianda.

II.4- APURAÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 06 (seis) elementos (ANEXO 01).

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

• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

• **VALOR M2** : Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;

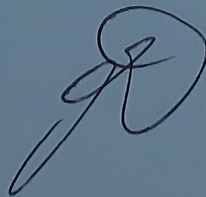
• **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para Outubro/2.011;

• **COMPARATIVO CONCLUSO** : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de unidades autônomas na região enfocada, a saber :

$$q = \text{R\$ } 2.852,00/\text{m}^2$$

DOIS MIL OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS POR METRO QUADRADO



II.5-

VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

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

$$V_u = S_u \times q$$

Onde :

V_u = Valor da unidade = ?

S_u = Área privativa da unidade = 47,85 m²;

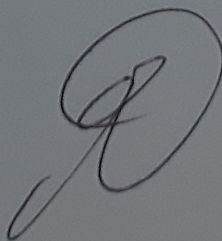
q = Valor unitário básico = R\$ 2.852,00/m²;

Logo :

$$V_u = 47,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.852,00/\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 136.468,00$$

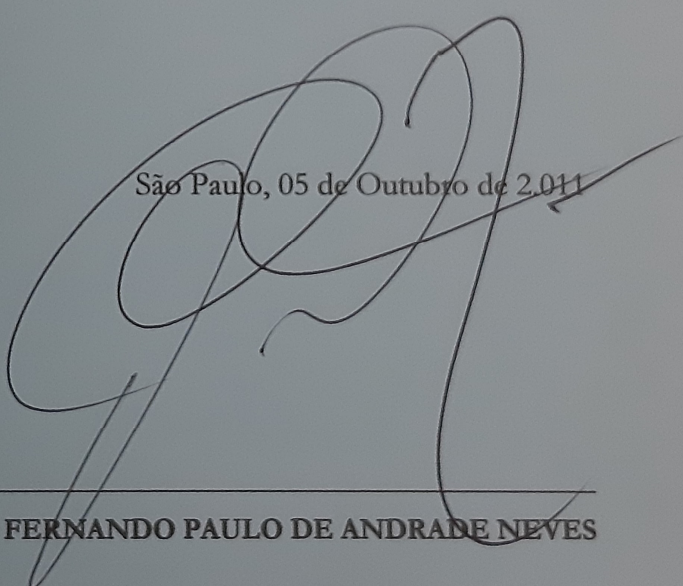
CENTO E TRINTA E SEIS MIL QUATROCENTOS E
SESSENTA E OITO REAIS



ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 10 (dez) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 05 de Outubro de 2011



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES