

690
\$

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Processo: **0557197-47.2000.8.26.0100**
Requerente: **Banco Bnd S/A**
Requerida: **Marmofix Indústria e Comércio Ltda. e outros**

100 2 F.M.J.19.01206341-3 300419 1801 78

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

\$

1. INTRODUÇÃO

1.1 – O autor é credor da ré da quantia indicada na inicial que, por não ter sido saldada no prazo legal, teve sua cobrança requerida nos termos da presente ação.

1.2 – Julgado procedente o pedido e determinada a avaliação do imóvel dado em penhora, foi o signatário honrado para esse mister, como se vê do r. despacho de fls. 656.

2. VISTORIA

2.1 – Do Local

O imóvel em estudo acha-se localizado na **Rua São Gil, nº 67** – Tatuapé, Capital, na quadra completada pelas vias Antônio de Barros, Santa Gertrudes e Matos Guerra, correspondendo à quadra 164 do setor fiscal 56 da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade.

No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal 346,00 (*exercício de 2019*).

Trata-se de local de padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

690
A

A sua exata localização segue indicada na reprodução adiante exibida.



2.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno fica ao nível da via para a qual entesta.

2.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora o Edifício Aberdeen's Village, conjunto residencial distribuído em um único bloco que conta 17 pavimentos, sendo 14 andares tipo que integram 13 unidades autônomas (12 apartamentos tipo + cobertura *dúplex*), térreo, mezanino, ático e dois subsolos de garagem, tudo de conformidade informações prestadas pelo zelador do condomínio – Sr. Roberto Ferreira dos Santos. Como infraestrutura de lazer e comodidades, o condomínio dispõe de salão de festas e jogos, piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, etc.

3
7

A unidade autônoma em apreço (*apto. 101*), encerra área total real de **418,159 m²** (*privativa real: 201,995 m²; comum real: 216,164 m²*, fração ideal no terreno: 7,2740%, cabendo-lhe o direito ao uso de cinco (5) vagas na garagem localizada nos subsolos do edifício), consoante a certidão de matrícula nº 151.440 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (*doc. fls. 646/651*).

Nas diligências que realizou para proceder à vistoria e levantamento do indigitado imóvel, o signatário o encontrou fechado, ficando impossibilitado de vistoria-lo internamente.

Em vista disso, e sempre preocupado em evitar atrasos na entrega do laudo, obteve informações do zelador do condomínio a respeito das dependências e instalações das unidades autônomas que integram o empreendimento, a saber:

dependências: sala para 2 ambientes, lavabo, 4 dormitórios (2 *suites*), copa, cozinha, banheiro, área de serviço e dependências de empregada;

instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Não obstante o procedimento adotado, o signatário permanece à disposição do E. Juízo, se assim for o seu entendimento, para vistoriar internamente o apartamento dado em constrição.

Pelo quanto pudemos registrar, o empreendimento como um todo encontra-se em bom estado de conservação, denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

3. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel, por se tratar de unidade padronizada, será calculado pelo método comparativo direto, a ser obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, consoante definição do artigo 3.1 das "Normas para Avaliações de Imóveis na Capital (2013)".

No presente caso, face às peculiaridades do empreendimento, houve por bem o signatário restringir a comparação às suas próprias unidades. A respeito destas, e contando com auxílio do zelador – Sr. Roberto Ferreira dos Santos, foram obtidos os dados constantes da tabela abaixo, referentes a dois apartamentos com a mesma metragem e distribuição interna das da unidade autônoma objeto da avaliação, recentemente vendidos e/ou ofertados para venda, a saber:

| Apartamento | Valor de Venda e/ou Oferta |
|-------------|----------------------------|
| 21 | R\$1.500.000,00 |
| 41 | R\$1.500.000,00 |
| Total | R\$3.000.000,00 |

A média aritmética dos valores acima indicados pode ser admitida como sendo o justo valor de mercado para a unidade dada em penhora, conforme adiante calculado:

$$V_i = R\$3.000.000,00/2$$

$$V_i = R\$1.500.000,00$$

695
R

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

4. CONCLUSÃO


Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel dado em construção – válido para a data do presente laudo, é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

5. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 06 (seis) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (datada e assinada), sendo acompanhado de 02 (dois) anexos relacionados a seguir.

- I. Fotografias Ilustrativas
- II. Norma para Avaliações de Imóveis na Capital (2013) – fls. 1-10-48/49 e 52

São Paulo, 29/04/19


GERSON DENAPOLI

696
\$

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

ANEXO I

7

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

627
J



1) Aspecto da Rua São Gil, no trecho que contém o Edifício Aberdeen Village, observando-se abaixo as entradas social e de veículos (setas).



693
J

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



2) Fachada do Edifício Aberdeen Village, que integra o apartamento objeto da avaliação (nº 101).

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

600
X

ANEXO II

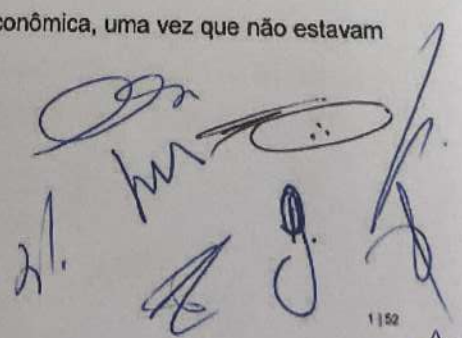
7

NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NA CAPITAL

1. INTRODUÇÃO

A Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito Coordenadora do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública - CAJUFA, pela portaria nº01/2.012, constituiu Comissão de Peritos e determinou que fossem revistos e atualizados os critérios e regras para a elaboração de laudos oficiais, de modo a ensejar uniformidade nas conclusões avaliatórias, com a inclusão de novos artigos e orientações sobre o Método Involutivo, visando atualização das Normas-2004, com as seguintes considerações, a saber:

- A Comissão de Peritos, ao desenvolver os trabalhos de revisão e atualização das Normas-2004, considerando a Norma NBR-14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, estabeleceu critérios de fundamentação e precisão que devem ser delineados quando da escolha da metodologia a ser aplicada nas avaliações.
- No desenvolvimento das Normas atuais, alguns parâmetros e metodologias estabelecidas nas Normas-2004 foram mantidos, por se mostrarem adequados, eficientes e representativos nas avaliações.
- Arelados a esta consolidação, outros conceitos e critérios técnicos de cálculos foram adaptados à realidade física e sócio-econômica, uma vez que não estavam abrangidos pelas Normas-2004.



- Salienta-se ainda que os parâmetros e metodologias aqui emanados visam sistematizar os procedimentos avaliatórios. Quando o engenheiro avaliador, em circunstâncias atípicas de mercado ou singularidades do imóvel avaliando, tenha razões efetivas para alterá-los, poderá fazê-lo, explicitando e fundamentando os motivos, de maneira clara, objetiva e comprovável.

2. CONCEITUAÇÃO E TERMINOLOGIA

Para um melhor entendimento e complementação de informações, recomenda-se a leitura das definições adotadas nas bibliografias especializadas, em especial na NBR-14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

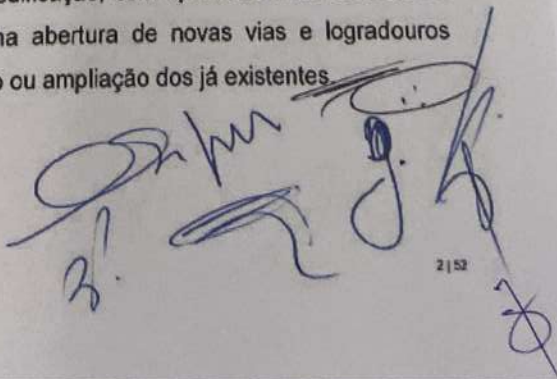
A fim de facilitar e complementar a utilização das presentes Normas-2012, a seguir serão apresentadas as principais definições:

2.1. Gleba urbanizável

Terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento do solo, atendidos os aspectos legais e mercadológicos.

2.2. Desmembramento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



2 | 52

2.3. Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação de vias existentes.

2.4. Desdobro de lote

É o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.

2.5. Remembramento

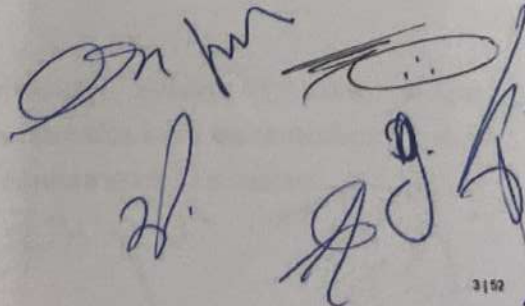
É a unificação de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

2.6. Lote

É a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro.

2.7. Terreno Encravado

Aquele que não se comunica com a via pública, e que depende de servidão de passagem por outro imóvel.



2.8. Lote de Esquina

Aquele em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° e superiores a 45°, desconsiderados os alinhamentos voltados para vielas ou passagens de pedestres.

2.9. Lote de Frentes Múltiplas

Aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência.

2.10. Lote de Fundo

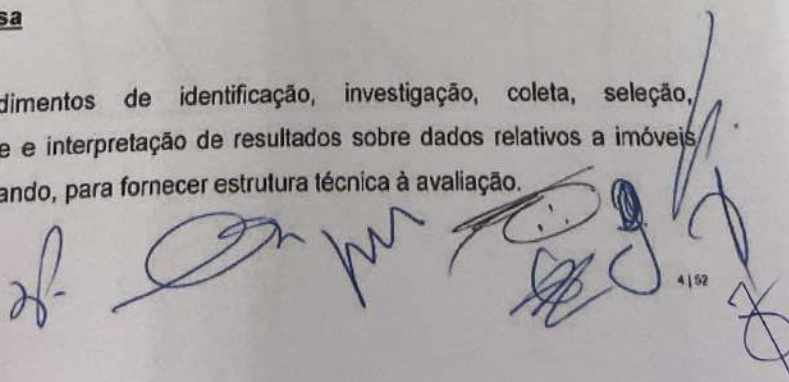
Aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura igual ou inferior a 4,00m.

2.11. Lote Interno

Aquele localizado em vila, passagem ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município, de propriedade pública ou particular.

2.12. Pesquisa

Conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica à avaliação.



2.13. Imóvel Paradigma

Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

2.14. Homogeneização

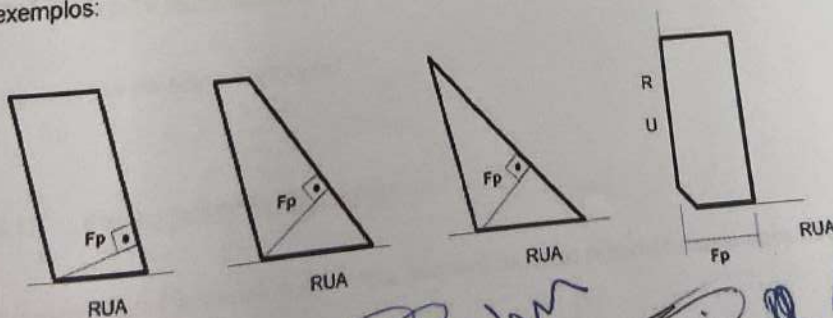
Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando.

2.15. Frente Principal

Nos lotes de esquina ou com frentes múltiplas, a frente principal é aquela para a qual se obtém o maior valor do lote, desconsideradas as demais.

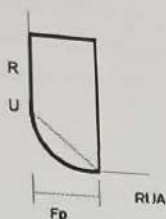
2.16. Frente Projetada

2.16.1. Projeção da frente, normal ao lado maior, obtida conforme os seguintes exemplos:



[Handwritten signatures and scribbles]

2.16.2. Nas frentes em curva, deve-se considerar a projeção da corda, no alinhamento.



Parágrafo Único: Nos casos de lotes com frentes em curva, para os quais a frente projetada determinada conforme o subitem anterior, não represente a melhor caracterização da mesma, poderá ser utilizado outro método de projeção, que traduza o melhor aproveitamento do lote.

2.17. Frente Real

Projeção no plano horizontal da linha divisória do imóvel com o alinhamento de via pública.

2.18. Frente de Referência

Frente da situação paradigma adotada.

2.19. Profundidade de Referência

São as profundidades mínimas e máximas, economicamente recomendáveis para uma determinada região.

[Assinaturas manuscritas]

2.20. Idade da Edificação

É aquela atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. Não pode ser superior à sua idade real e não deve ser considerado seu estado de conservação.

2.21. Idade Real

Tempo decorrido desde a conclusão da construção até a data de referência.

2.22. Vistoria

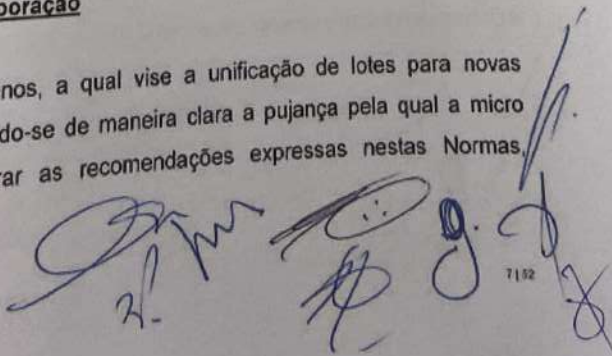
Exame circunstanciado de um imóvel e da região onde se localiza, apresentado na forma de descrição minuciosa dos elementos que os constituem e documentação fotográfica, visando objetivo específico.

2.23. Preço

Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

2.24. Região para Incorporação

Região onde a procura de terrenos, a qual vise a unificação de lotes para novas incorporações é intensa, denotando-se de maneira clara a pujança pela qual a micro região passa. Deve-se considerar as recomendações expressas nestas Normas, conforme Anexo V.



2.25. Terreno para Incorporação

O terreno para incorporação deverá atender, na data da avaliação, simultaneamente as premissas abaixo:

- a. Possuir dimensões que possibilitem a implantação de incorporação.
- b. Obedecer à legislação municipal inerente às incorporações.
- c. Ter o terreno vocação condizente com a implantação de incorporação.

2.26. Vocação do Imóvel

Uso economicamente mais adequado do imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

2.27. Pesquisa de Incorporações

Levantamento junto ao Registro de Imóveis de matrículas referentes a imóveis transacionados contemporaneamente à data base da avaliação, localizados em região para incorporação, em conformidade com as diretrizes expressas nestas Normas, em capítulo próprio.

2.28. Profundidade Equivalente

É o resultado numérico da divisão entre a área total de um terreno e sua frente principal projetada.

2.29. Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2.30. Solo Seco

Condição de solo padrão (paradigma na grande parte das avaliações); ocorre quando não há acúmulo ou invasão de água no terreno, mesmo em fases de cheia ou períodos recorrentes de chuvas.

2.31. Solo Permanentemente Alagado

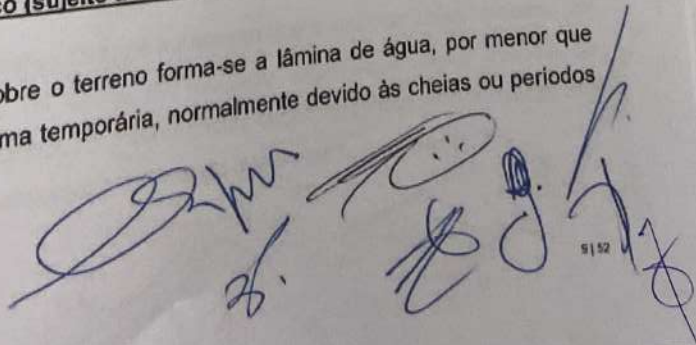
Condição de solo na qual existe sobre o terreno lâmina de água, por menor que seja sua altura (nível).

2.32. Solo Brejoso

Condição de solo saturado e com baixa consistência, ou seja, não oferece capacidade de suporte direta e superficial para edificações.

2.33. Solo Alagadiço (sujeito a inundações/enchentes)

Condição de solo na qual sobre o terreno forma-se a lâmina de água, por menor que seja sua altura (nível), de forma temporária, normalmente devido às cheias ou períodos de chuvas recorrentes fortes.



2.34. Álveo ou Leito

É a superfície do terreno que as águas cobrem sem transbordarem para os lados, ou seja, é o canal por onde correm as águas.

2.35. Margens

São as faixas de terreno lindeiras ao álveo (ou leito), que ficam descobertas pelas águas, a não ser durante as cheias. Margem esquerda ou margem direita se localizam, dando-se as costas para a direção de onde as águas fluem.

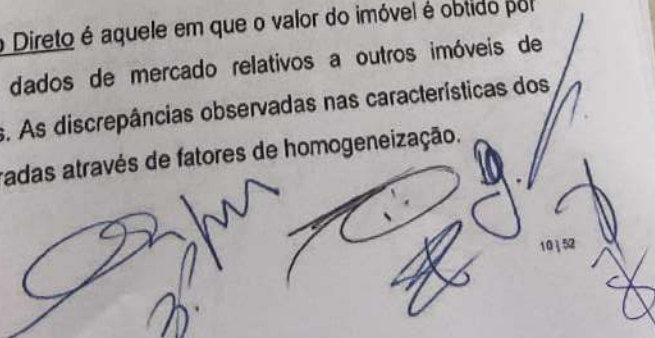
2.36. Laudo Prévio

Nas ações de desapropriação, havendo determinação judicial, deverá ser elaborado laudo preliminar, o qual seguirá as recomendações de norma específica, conforme Anexo I.

3. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação deste método, será utilizado o Método da Composição.

3.1. Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.



9. **AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS**

9.1. A avaliação de unidades condominiais - apartamentos e escritórios - deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

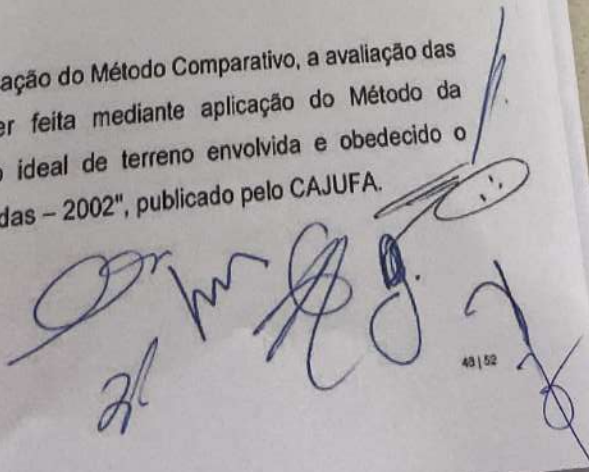
9.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avaliada, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

9.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescimento e estado de conservação.

9.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.

9.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área superior às do intervalo 0,5 à 2,0 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.

9.5. Na impossibilidade de aplicação do Método Comparativo, a avaliação das unidades condominiais poderá ser feita mediante aplicação do Método da Composição, respeitadas a fração ideal de terreno envolvida e obedecido o estudo "Valores Edificações de Vendas - 2002", publicado pelo CAJUFA.



9.6. As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

10. ANÁLISE REGISTRÁRIA

10.1. O trabalho pericial deverá conter análises para definir o registro imobiliário (matrícula ou transcrição) que abrange o imóvel, o titular de domínio e eventuais ônus, conforme itens a seguir.

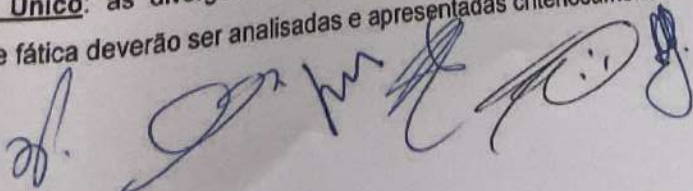
10.1.1. A identificação do registro do imóvel deverá ser feita com base na documentação oficial arquivada no Registro de Imóveis, tais como: projeto de loteamento, plantas de divisão ou desdobros, ressalvado o disposto no item "4.2" destas Normas.

10.1.2. Os documentos extra-oficiais porventura arquivados no Registro Imobiliário podem, também, ser utilizados para identificar o registro do imóvel, desde que comprovada a correspondência entre os documentos extra-oficiais e a situação registrária.

10.1.3. Os dados cadastrais e as plantas do cadastro imobiliário municipal, especialmente a planta da quadra fiscal, não são suficientes para identificar registros, mas podem ser utilizados como informação auxiliar das pesquisas registrárias.

10.1.4. Identificado o registro que atinge o imóvel devem ser feitas comparações de dimensões entre a situação registrária constante na matrícula ou transcrição, e a situação fática, caracterizada na planta que instrui a ação.

Parágrafo Único: as divergências, porventura existentes, entre as situações registrária e fática deverão ser analisadas e apresentadas criteriosamente.



TERMO DE ENCERRAMENTO:

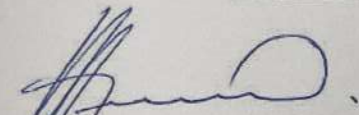
As presentes Normas são compostas de 52 (cinquenta e duas) folhas impressas e rubricadas de um só lado, exceto a última que vai datada e assinada por todos os membros da Comissão.

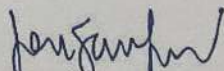
Anexos que acompanham estas Normas:


- 01- Normas Para Laudos Prévios Nas Ações Expropriatórias Nas Varas da Fazenda Pública da Capital - Portaria CAJUFA Nº 01/2002.
- 02- Simbologia Recomendada Para os Laudos.
- 03- Resolução CONAMA Nº 302 de 20 de março de 2002.
- 04- Resolução CONAMA Nº 303 de 20 de março de 2002.
- 05- Recomendações para Análise de Região para Incorporação

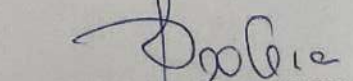
São Paulo, 29 de novembro de 2012.

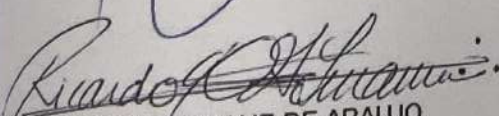
COMISSÃO DE PERITOS

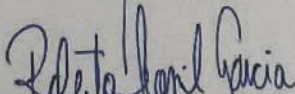

FLAVIO F. FIGUEIREDO


JOSÉ ZARIF NETO

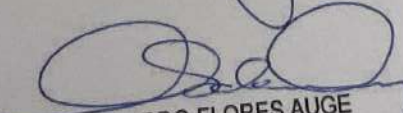

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS


MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA


RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO
IMAMURA


ROBERTO LEOMIL GARCIA


SHUNJI NASSUNO


ABELARDO FLORES AUGE
(representando a PMSP)