



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MATÃO-SP**

PROCESSO DIGITAL Nº: 1005168-02.2017.8.26.0347.

JOHN WILLIAM OUCHANA, Perito Judicial, nomeado nos **Autos da Ação-Execução de Título Extrajudicial- Contratos Bancários**, em que é interessado, **Banco do Brasil S/A** contra **LUIZ GONZAGA ALBARICCI**, dando por terminados seus estudos diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel de matrícula nº 2.785, situada a Av. 15 de Novembro, nº 545, no bairro denominado como **“Centro” distrito, município e comarca de Matão/SP.**

Termos em que,

P. deferimento.

Matão, 9 de janeiro 2020.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito judicial.

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

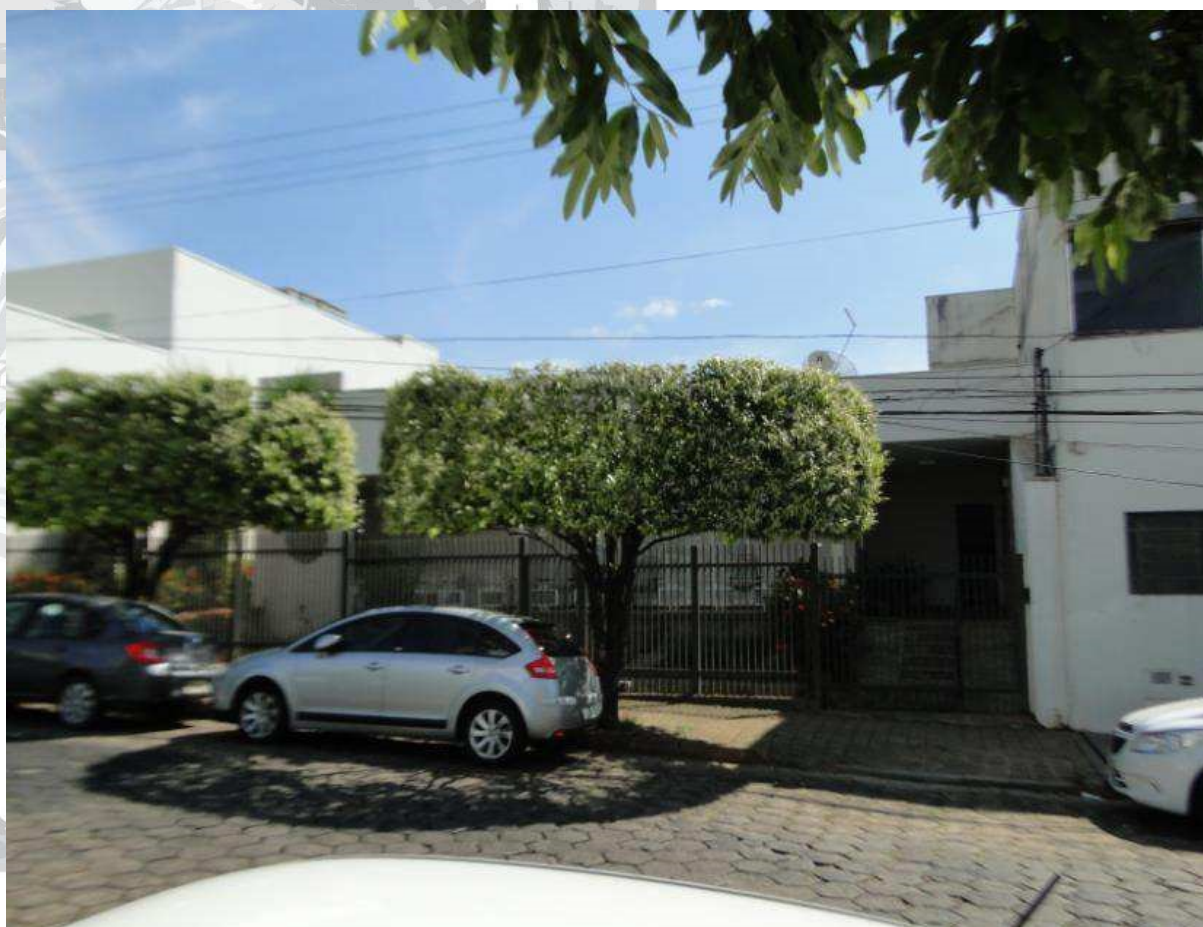
RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 919.000,00

(Novecentos e dezenove mil reais).

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **Autos da Ação- Execução de Título Extrajudicial- Contratos Bancários**, em que é interessado, **Banco do Brasil S/A** contra **Luiz Gonzaga Albaricci**.

IMÓVEL: Um prédio residencial, situado a Avenida 15 de Novembro, número 545 nesta Cidade, distrito, município e comarca de Matão, com seu respectivo terreno que mede 18,00 (dezoito) metros de frente, igual, medida nos fundos, 28,00 (vinte e oito) metros da frente aos fundos, igual medida em ambos os lados, confrontando pela frente com a referida via pública,; do lado direito de quem dar a rua olha o imóvel, com José de Campos, do lado esquerdo com José de campos e Atílio e nos fundos com sucessores de Pedro Secolo.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **2.785**

Cadastro junto à prefeitura sob o nº **253-12-57-0311-01-001-4**

II- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 431-A do Código de Processo Civil, foi comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

JOHN

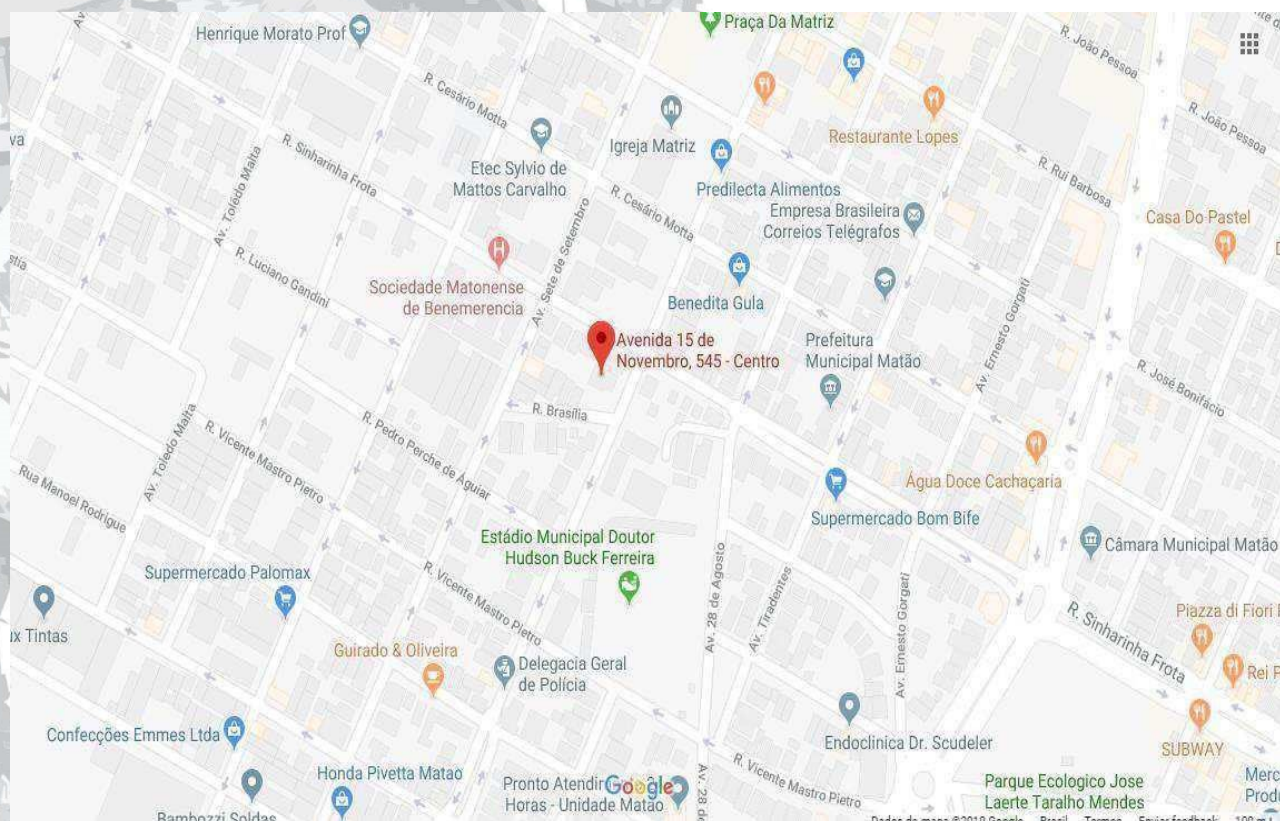
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1- LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

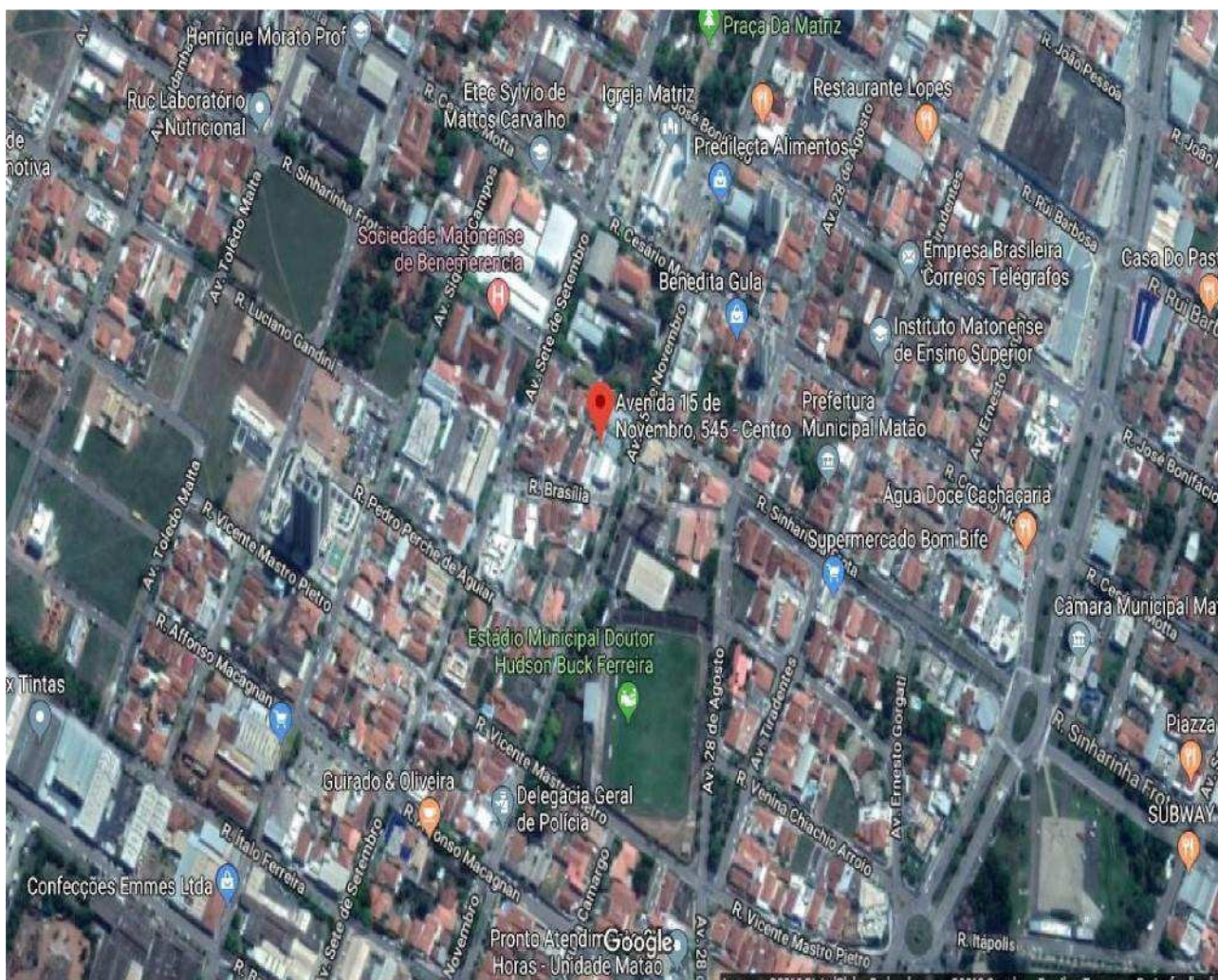
O Imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Av. 15 de Novembro, 545, Bairro Centro, município de Matão SP.

A reprodução do Mapa do município, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



JOHN

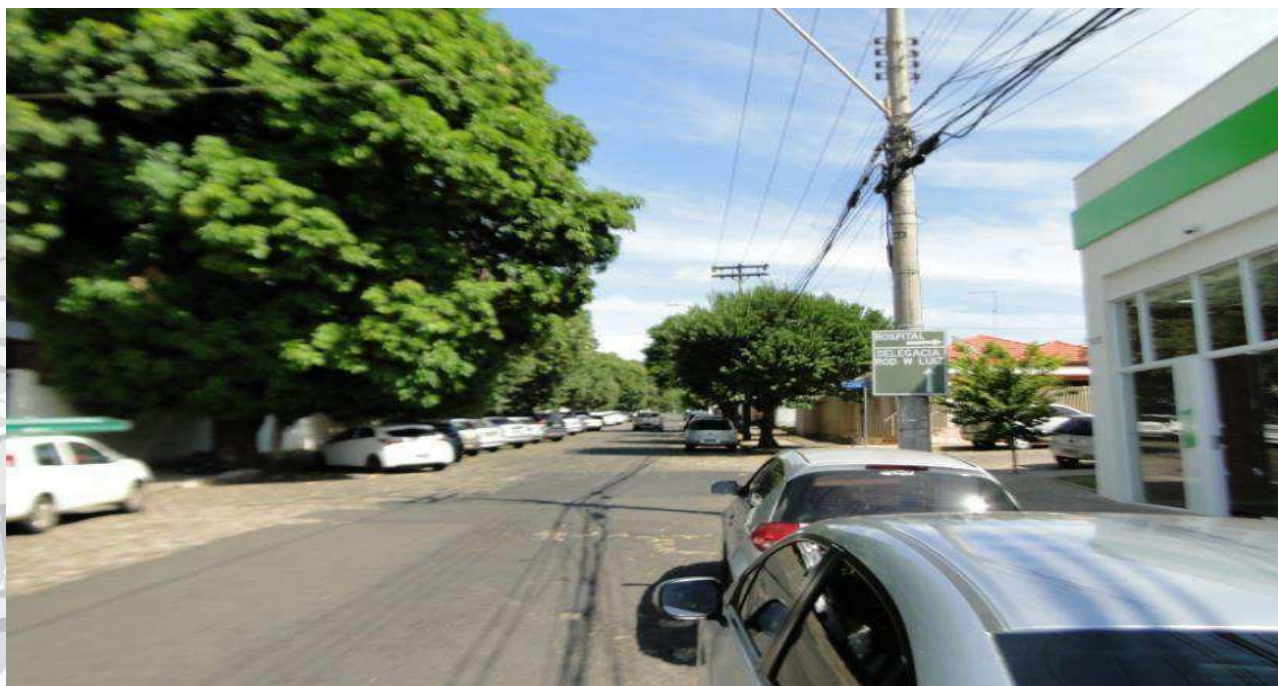
AVALIAÇÃO & CORRETOR DE IMÓVEIS
PÚBLICO EM AVANÇOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS



W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS 02/03



AV. 15 DE NOVEMBRO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS CADASTRO DO IMÓVEL AVALIANDO.

De acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário, o imóvel possui a seguinte situação:

Av. 15 de Novembro, 545.

Quadra.....	0
Lote.....	0
Inscrição Imobiliária.....	253.12.57.0311.011.001-4
Área do terreno.....	504,00 m ²
Testada Principal.....	18,00 mts
Área edificada.....	350,14 m ²
Tipo de Imposto.....	Predial



JOHN

AVALIAÇÃO & CORRETOR DE IMÓVEIS
PÚBLICO EM AVANÇADOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

Os dados constantes no cadastro imobiliário municipal são mostrados a seguir:



	PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÃO		I.P.T.U. Exercício 2019	
	Secretaria Municipal da Receita		Emissão 2ª Via	
Data de Emissão: 29/04/2019				
DADOS DO IMÓVEL			Eventos	Tributados
Inscrição 253-12-57-0311-01-001-4 Proprietário IVIO DANILO ALBARICCI Compromissário Local do Imóvel 15990-630 - AV. 15 DE NOVEMBRO, 545 Loteamento CENTRO Quadra 0 Lotes 0 End. de entrega 15990-630 - AV. 15 DE NOVEMBRO, 545 - CENTRO - MATAO - SP			IMPOSTO PREDIAL Total Lançado	1.719,78 1719,78
Obs:				
Cálculo efetuado conforme lei 4966 de 2010				
Terreno/Excesso		Construção		UNICA 31/01/2019
Área do Terreno	513,00	Área Total	350,14	1 31/01/2019
Terreno	152,92	Vlr M2 Construção	554,57	7 15/07/2019
Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1	2 15/02/2019
Vlr Venal Terreno	78.447,96	Vlr Venal	208.182,74	3 15/03/2019
Área Excesso	0,00	Tipo Construção		4 15/04/2019
Vlr Venal	0,00	Categoria		5 15/05/2019
				6 15/06/2019
				7 15/07/2019
				8 15/08/2019
				9 15/09/2019
				10 15/10/2019
				11 15/11/2019
				12 15/12/2019



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.3- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo público.

2.1.4- ZONEAMENTO.

Em Levantamento junto à prefeitura do município, foram identificados zoneamento definidos, porem o bairro onde se localiza o imóvel avaliando possuiu algumas restrições no que se diz respeito a tamanho, altura de edificação e também sobre o parcelamento de terra.

O local em causa é de densidade demográfica alta.

2.1.5 CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da “Zona Mista” de densidade demográfica e construtiva alta.

A ocupação comercial e bastante diversificada predominando: comercio varejista diversificado, consultórios médicos, farmácia, padaria, Postos de gasolina, dentre outros comércios em geral, ao redor do imóvel avaliando em um raio de 1 km².

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradadas.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2- DO IMÓVEL

2.2.1- TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustrada no mapa de localização.

Topografia: Plana;

Condições no solo e superfície: Firme e seco;

Formato: Regular;

Frente: 18,00 mts

Profundidade equivalente: 28,00 mts.

Área: 504,00 m²

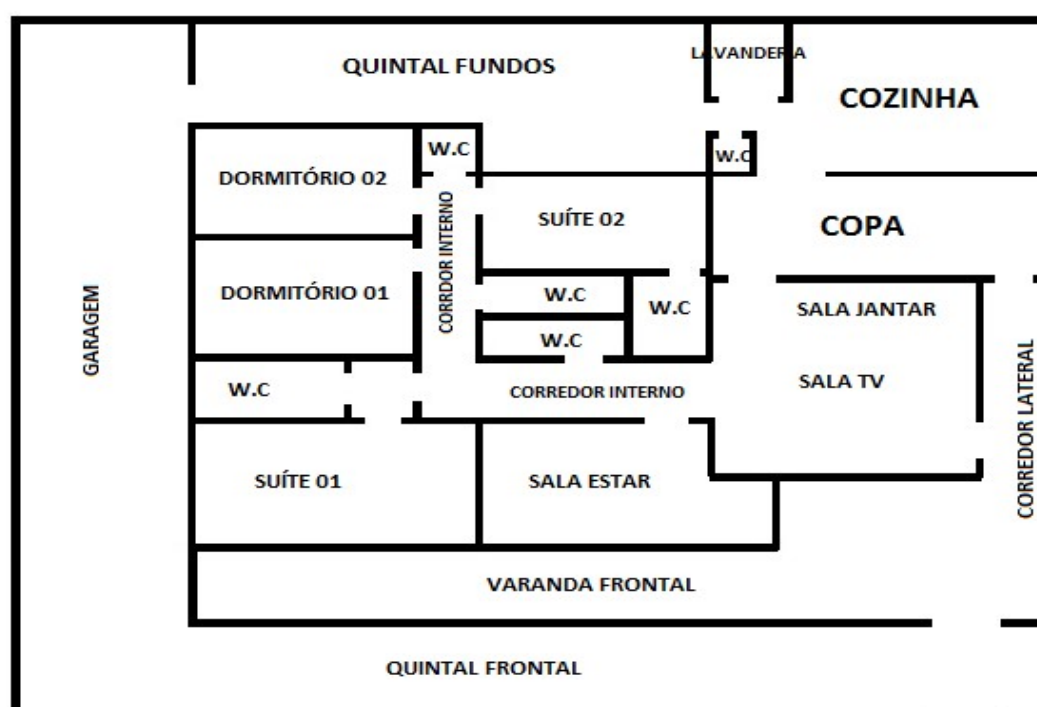
2.2.2- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação de uma casa de uso residencial.

Sua idade física aparente é de 40 anos, podendo ser classificado como padrão construtivo “**Casa Padrão Superior**”, de acordo com o Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações do Estado de São Paulo.

As características construtivas e de acabamento do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

Planta Baixa



FRENTE PARA AV. 15 DE NOVEMBRO

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 04



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 05

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

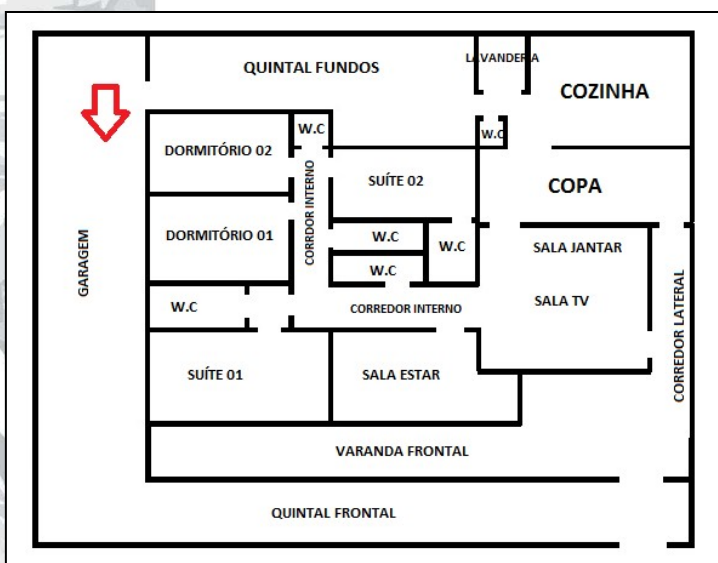


FOTO GARAGEM

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 06

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

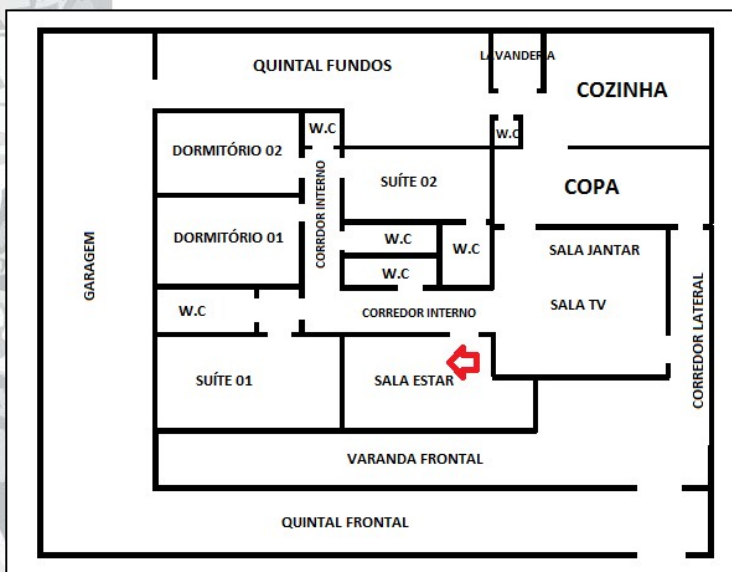


FOTO SALA ESTAR

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 07

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

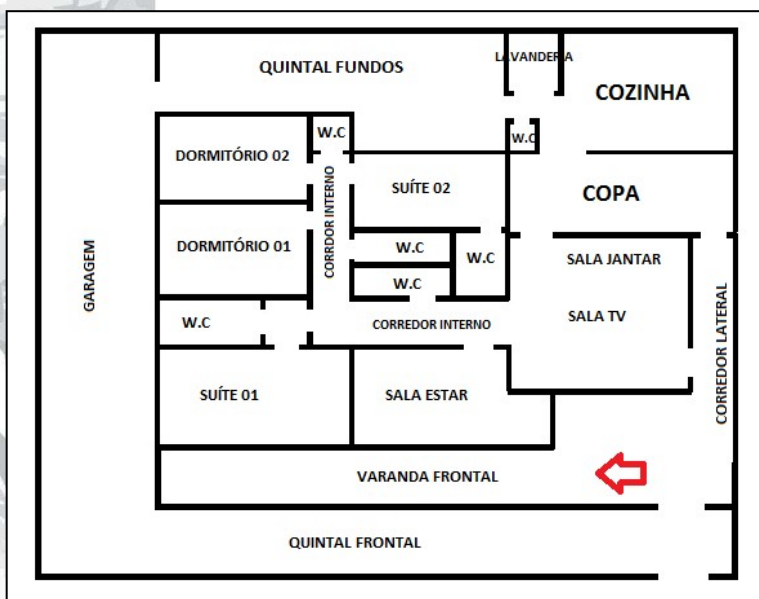


FOTO VARANDA FRONTAL

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 08

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

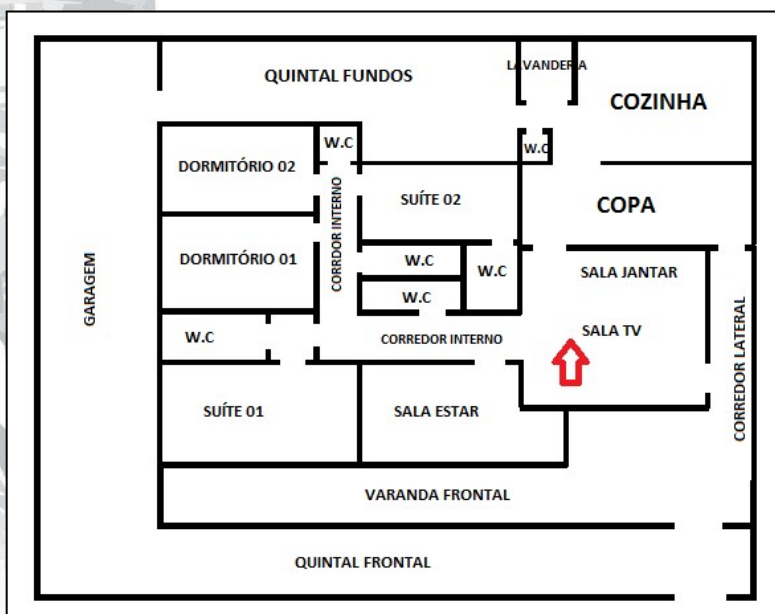


FOTO SALA JANTAR / SALA TV

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 09

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

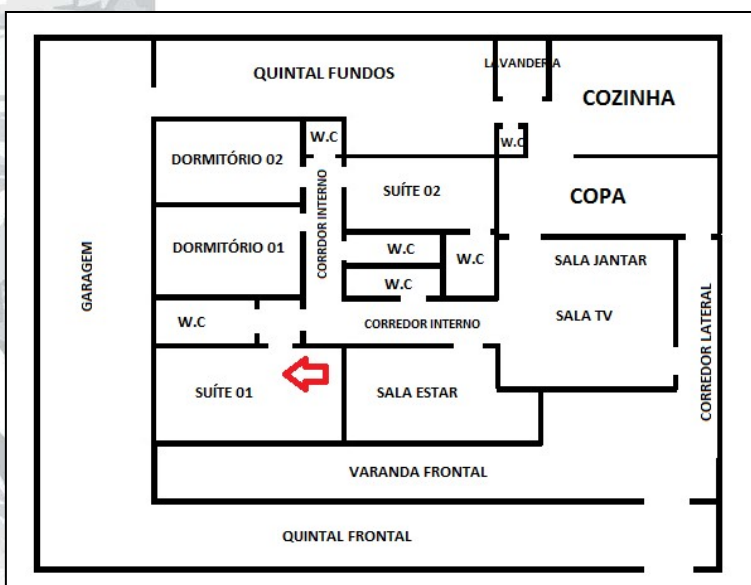


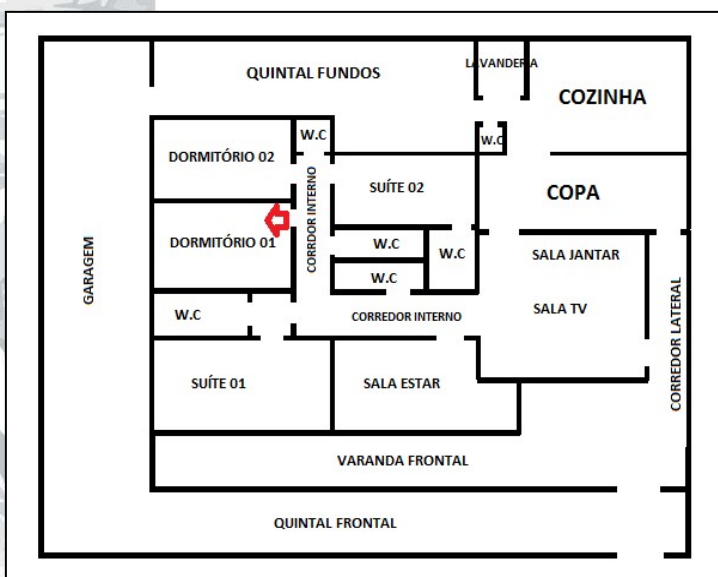
FOTO SUÍTE 01

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 10

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.



FOTODORMITÓRIO01

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 11

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

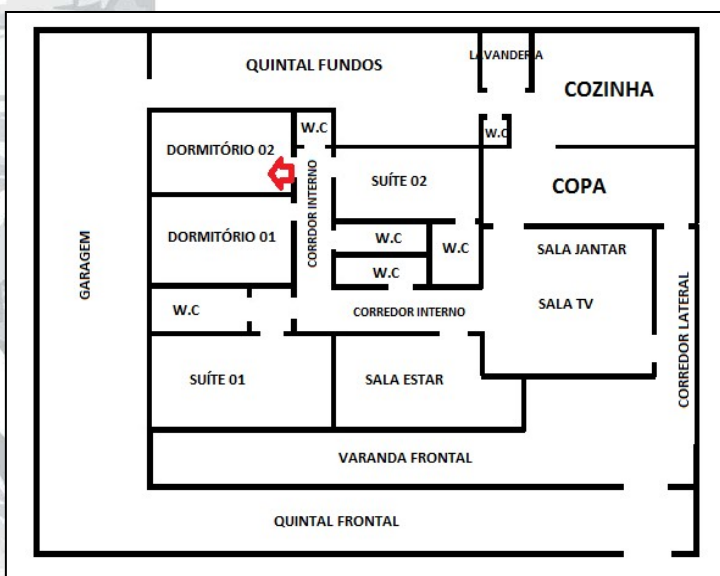


FOTO DORMITÓRIO02

FOTO 12

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

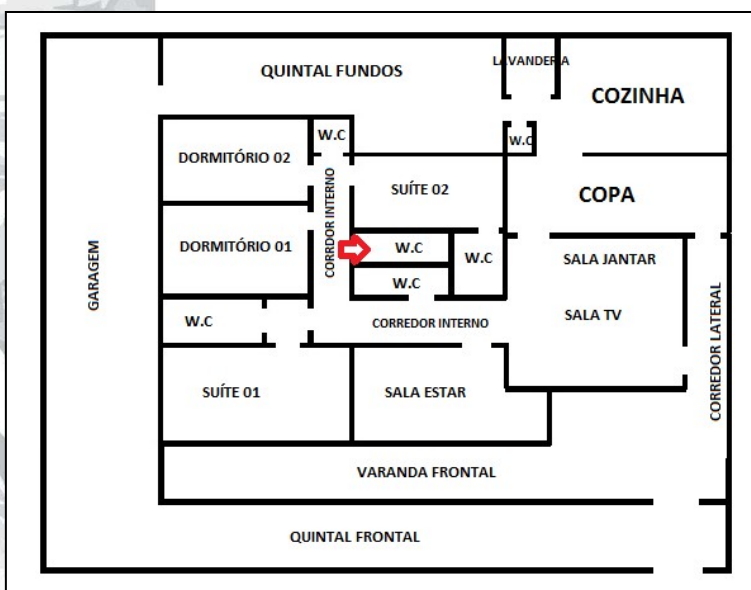


FOTO W.C SOCIAL

JOHN

AVALIAOR & CORRfTOR Df IMOVfLS
PFRITO FM AVANA\$Ofs IUDICIAIS f fXTRALUDICIAIS

FOTO 13

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

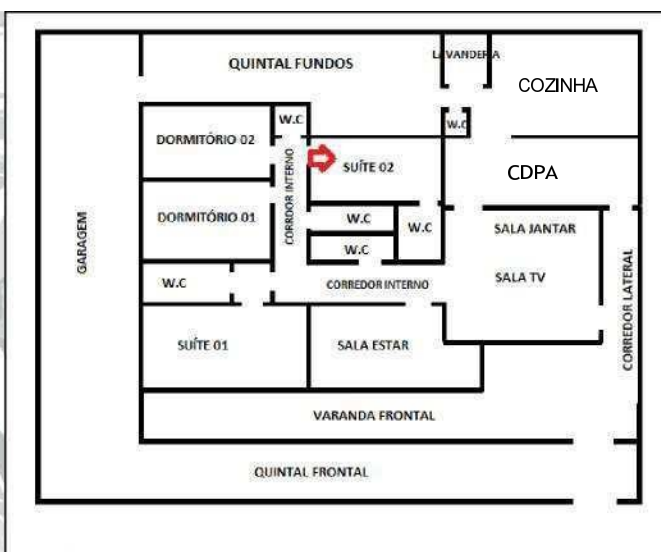
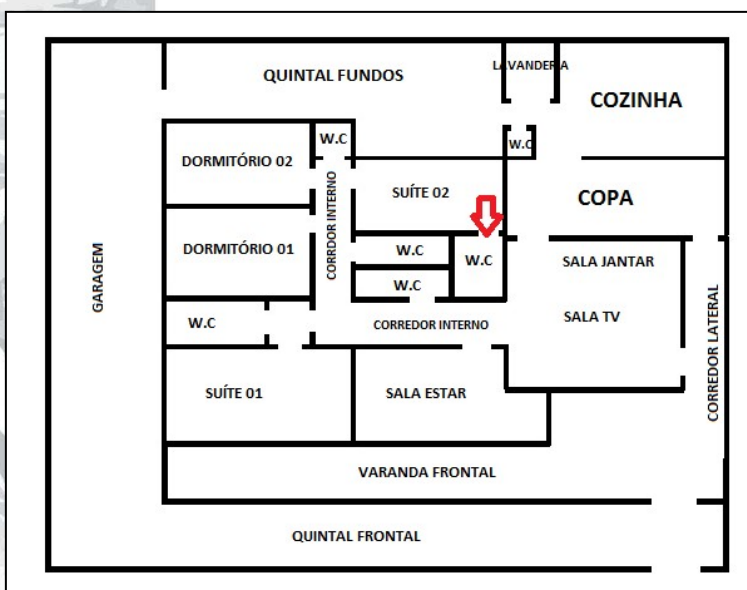


FOTO SUÍTE 02

FOTO 14

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.



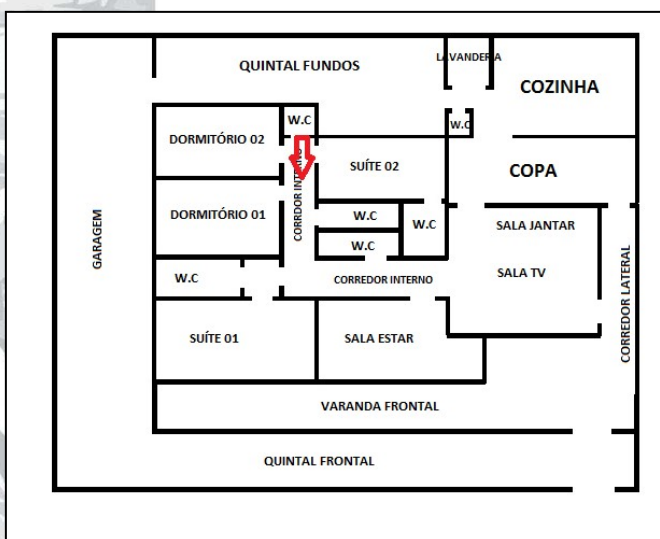
FOTOW.CSUÍTE02

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 15

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.



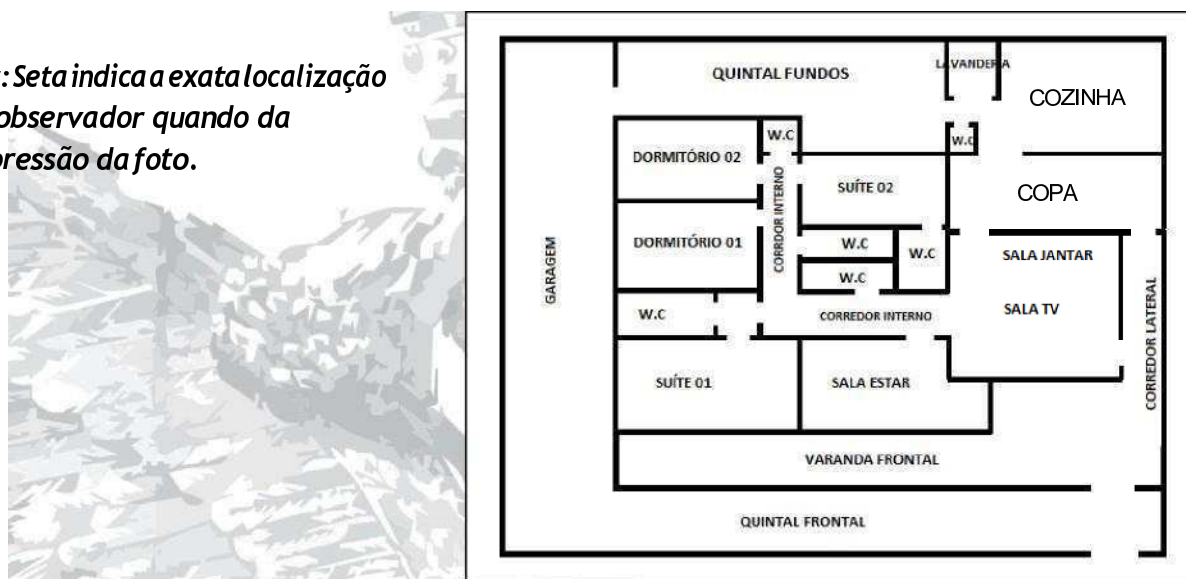
FOTOCORREDOR INTERNO

JOHN

AVALIAADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 16

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.



FOTOCOPA

JOHN

AVALIAADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVANÇOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 17

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.

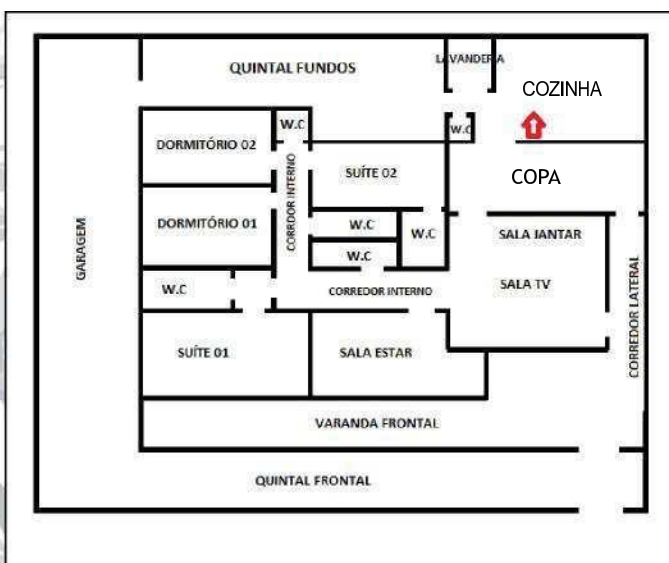


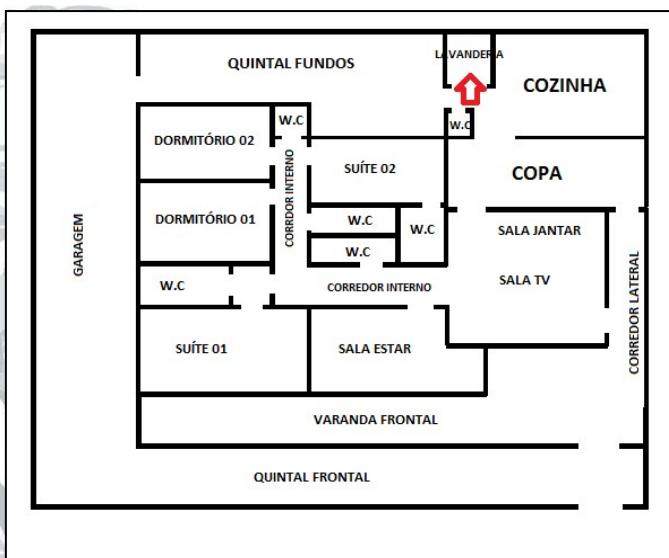
FOTO COZINHA

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 18

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.



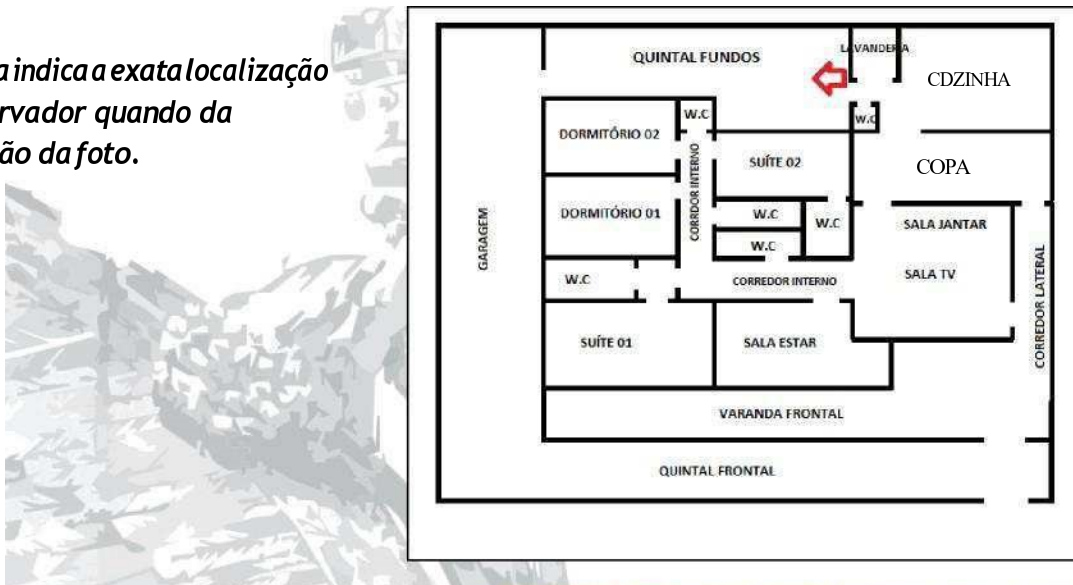
FOTOLAVANDERIA

JOHN

AVALIAOR & CORRfTOR Df IMOVfLS
PFRITO fM AVANAçOfs IUDICIAIS f fXTRALUDICIAIS

FOTO 19

Obs: Seta indica a exata localização do observador quando da impressão da foto.



FOTOÁREA EXTERNA FUNDOS

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 20





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para avaliação de Imóveis Urbanos”

do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT= Valor do terreno

AT= Área do terreno

Vu= Valor unitário básico do terreno

No cálculo do “VU” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações.

- a) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela a baixo.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

TOPOGRAFIA	DEPRECIÇÃO	FATOR*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	0,05	1,05
Declive de 5% até 10%	0,10	1,11
Declive de 10% até 20%	0,20	1,25
Declive acima de 20%	0,30	1,43
Em aclave até 10%	0,05	1,05
Em aclave até 20%	0,10	1,11
Em aclave acima de 20%	0,15	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,5m	0,10	1,11
Abaixo do nível da rua 2,5m até 4,00m	0,20	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,10	1,11
Fatores aplicáveis as expressões previstas em 10.6		

b) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

SITUAÇÃO	DEPRECIÇÃO	FATOR*
-Situação Paradigma: Terreno Seco.	-	1,00
-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10%	1,11
-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundaçãõ.	30%	1,43
-Terreno permanentemente alagado.	40%	1,67
-Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6.		



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

- c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.
- d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.
- e) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas –PIPE-USP.
- f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área *non aedificandi* de qualquer natureza, projeto de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, mangueiras, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “ <i>non aedificandi</i> ” de qualquer natureza	0,10
Reserva florestal	0,10



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias e particulares, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 784,21 \text{ m}^2$$

(Setecentos e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos).



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

3.2 – VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedecem às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, soma-lo como o valor da construção.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel procurado

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurando

At = 504,00m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 784,21/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 504,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 784,21/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 395.241,84$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 395.000,00$$

(Trezentos e noventa e cinco mil reais)

(*) Obs: O valor unitário, de R\$ 784,21/m. (Setecentos e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis:



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

4.2 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: “1.2.6 – Casa Padrão Superior”, segundo a Tabela de Classificação de Edificações e Tipologia, temos:

Área Construída:	350,14 m ²
Padrão Construtivo: Casa Padrão Superior	c = 1,980
Idade (aparente): 40 anos	kd = 0,546
CUB = R8N =	R\$ 1.383,90/m ²

$$VC = AC \times CUB \times c \times Kd = 350,14 \times 1.383,90 \times 1,980 \times 0,546$$

$$VC = R\$ 523.846,77$$

Ou em números redondos:

$$VC = R\$ 524.000,00$$

(Quinhentos e vinte e quatro mil reais)



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

4.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 395.000,00 + R\$ 524.000,00 = R\$ 919.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$Vi = R\$ 919.000,00$$

(Novecentos e dezenove mil reais)

Válido para janeiro / 2020.

V-CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **Autos da Ação- Execução de Título Extrajudicial- Contratos Bancários**, em que é interessado, **Banco do Brasil S/A** contra **Luiz Gonzaga Albaricci** corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Av. 15 de Novembro, 545, bairro Centro, Matão, São Paulo.

R\$ 919.000,00

(Novecentos e dezenove mil reais).

janeiro/2020



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, o presente **LAUDO**, que se compõe de **37** (Trinta e sete) páginas.

Informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CRECI e CNAI), e certidões (civil e criminal).

Termos em que,
P. deferimento.

Matão, 09 de janeiro 2020.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito Judicial