



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: 1006162-64.2016.8.26.0347**

**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 **Casa de Parafusos e Equipamentos Industriais LTDA EPP**, 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 residencial sob matrícula de nº 2.037, situado na Av. Santo Antonio,384, no bairro denominado como **“Centro” distrito, município e comarca de Matão/SP.**

**Termos em que,**

**P. deferimento.**

**Matão, 11 de dezembro 2019.**

**JOHN WILLIAM OUCHANA**  
Perito judicial.

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**R\$ 242.000,00**

**(Duzentos e quarenta e dois 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 **Casa de Parafusos e Equipamentos Industriais LTDA EPP**.

**IMÓVEL:** Um prédio residencial situado com frente para a Avenida Santo Antônio, nº 384, nesta cidade, distrito , município e comarca de Matão, medindo seu respectivo terreno 7,50 mts de frente; 15,00 mts de ambos os lados da frente aos fundos e 7,5 mts nos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, Avenida Santo Antônio; do lado direito de quem desta olha o terreno confronta com a Rua Cesário Mota, onde faz esquina; do lado esquerdo com o prédio nº 382, de propriedade de Paulo Luglio e finalmente nos fundos com o prédio nº 262 de propriedade de Maria de Lourdes M. Calesi.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **2.037**.

Cadastro junto à prefeitura sob o nº **251.438.301.720.100.1-2**

## 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.

# W JOHN

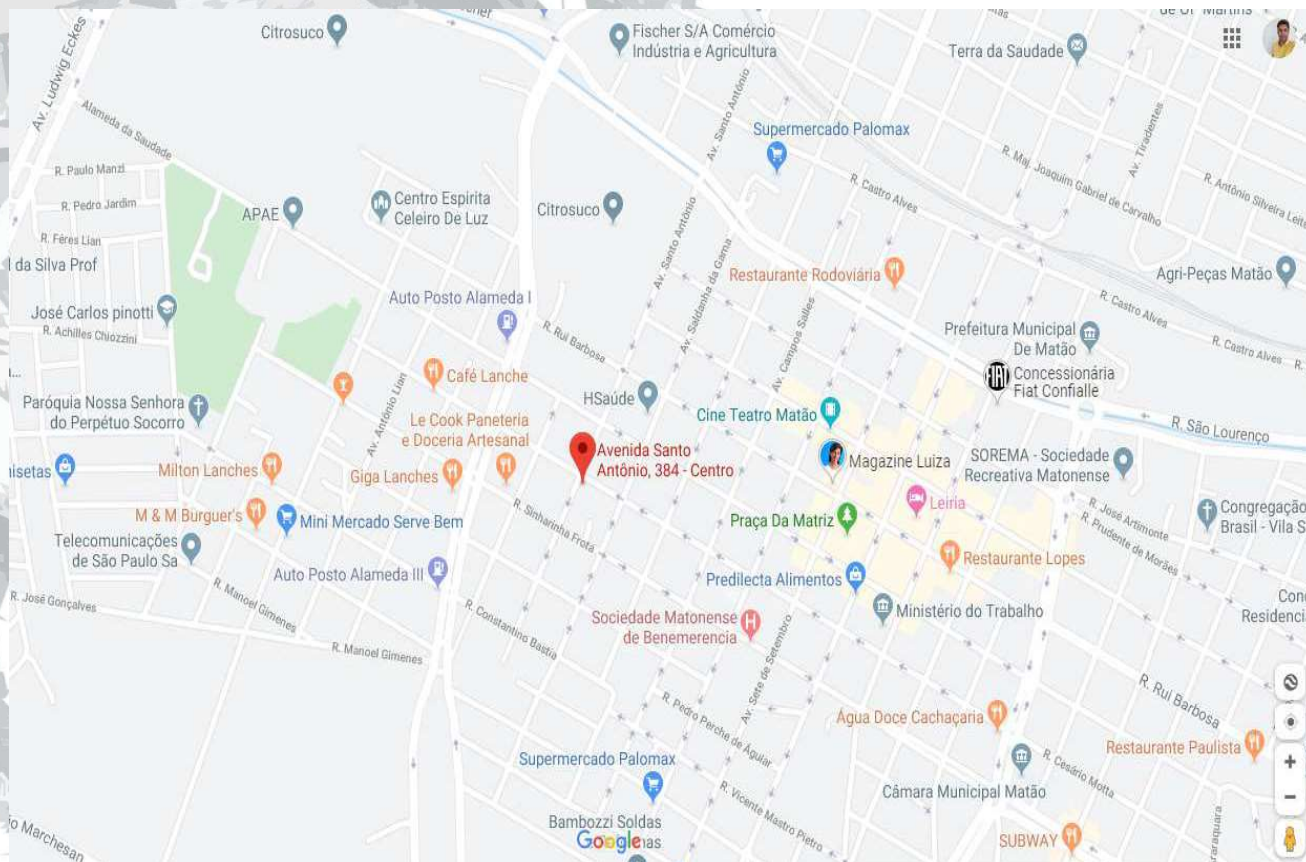
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## 2.1- LOCAL

### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O Imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Av. Santo Antônio, nº 384 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:

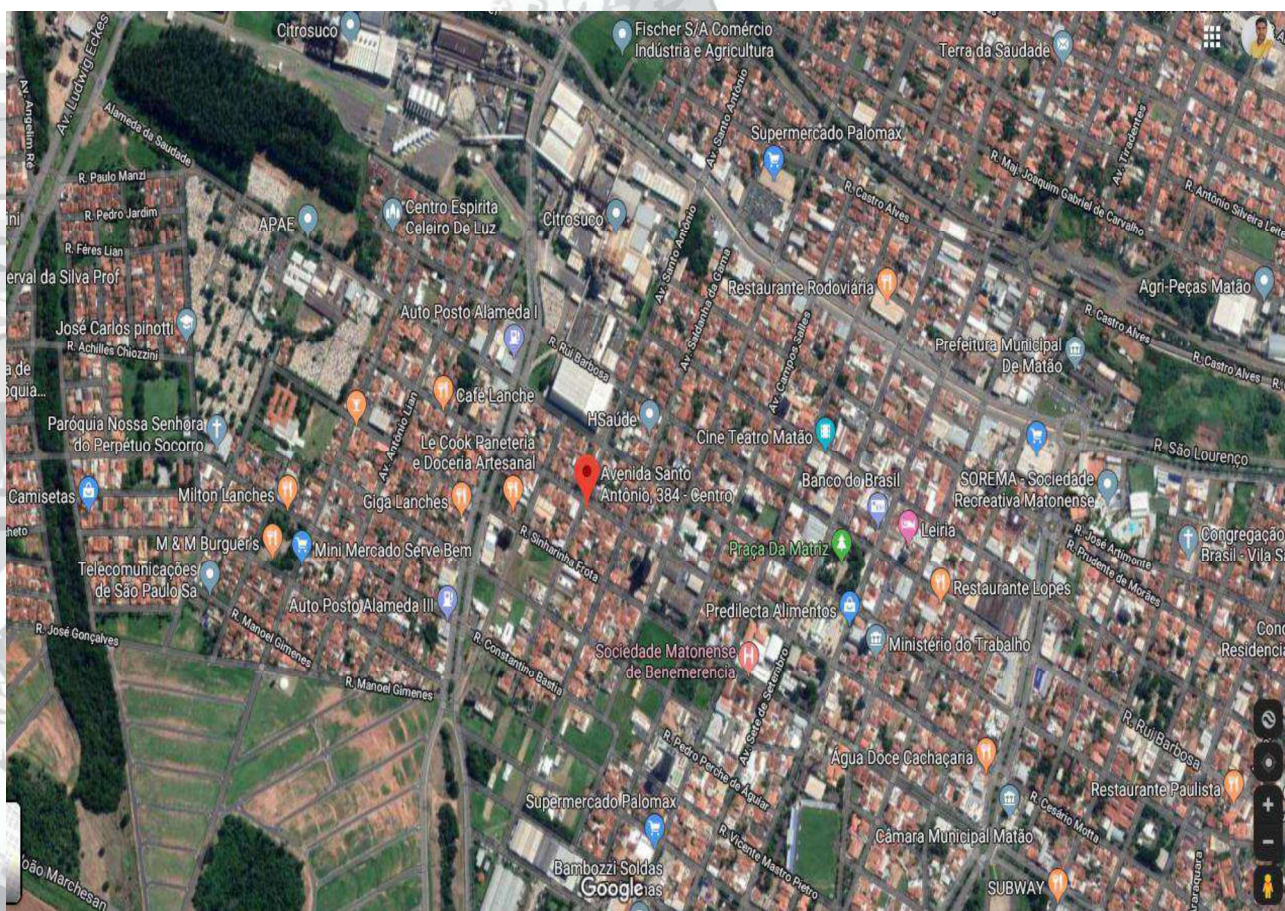




# W

# JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS





# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS 02/03



AV SANTO ANTONIO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS NO IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO.**

De acordo com as informações contidas na capa de IPTU, o imóvel possui a seguinte situação:

**Av. Santo Antônio, nº 384.**

Quadra-.....	"B"
Lote-.....	11-A
Inscrição Imobiliária-.....	251.438.301.720.100.1-2
Área do terreno-.....	112,50 m <sup>2</sup>
Testada Principal-.....	7,50 mts
Área edificada-.....	80,00 m <sup>2</sup>
Tipo de Imposto-.....	Predial





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

Os dados constantes na capa do IPTU são mostrados a seguir:

	<p><b>PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÃO</b>                  SECRETARIA DA FAZENDA                  15990-240 - RUA ORESTE BOZELLI, 1165 CENTRO SP</p> <p style="text-align: center;"><b>Extrato de Débitos</b></p> <p style="text-align: right;">Data Emissão 05/12/2019</p>
--	---

Inscrição 251-43-83-0172-01-001-2 Cadastro: 5818

Proprietário MILTON MARCHESAN

Compromissário

Local do Imóvel 15990-110 - AV. SANTO ANTONIO, 384

Bairro/Loteamento LOTEAMENTO FRIGIERI Quadra: B Lote: 11A

Endereço Entrega 15990-110 - AV. SANTO ANTONIO, 384

Cidade MATAO Estado: SP





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 média.

### **2.1.5 CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

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

A ocupação comercial e pequena e diversificada predominando: farmácia, padaria, pequeno mercado, dentre outros comércios em geral, ao redor do imóvel avaliando em um raio de 1 km<sup>2</sup>.

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: 7,50 mts

Profundidade equivalente: 15,00 mts.

Área: 112,50 m<sup>2</sup>





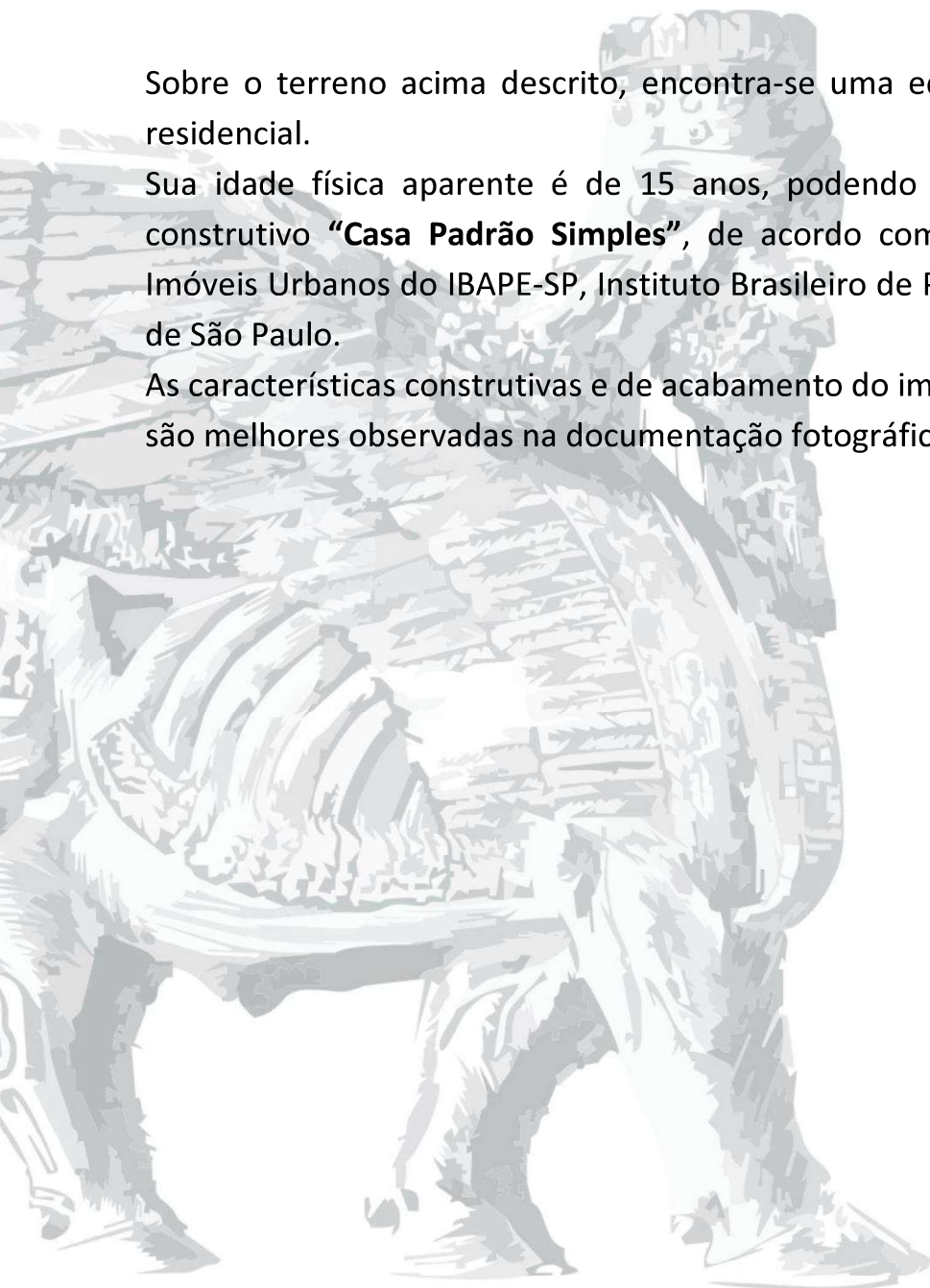
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

## 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 15 anos, podendo ser classificado como padrão construtivo **“Casa Padrão Simples”**, de acordo com o Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações do Estado de São Paulo.

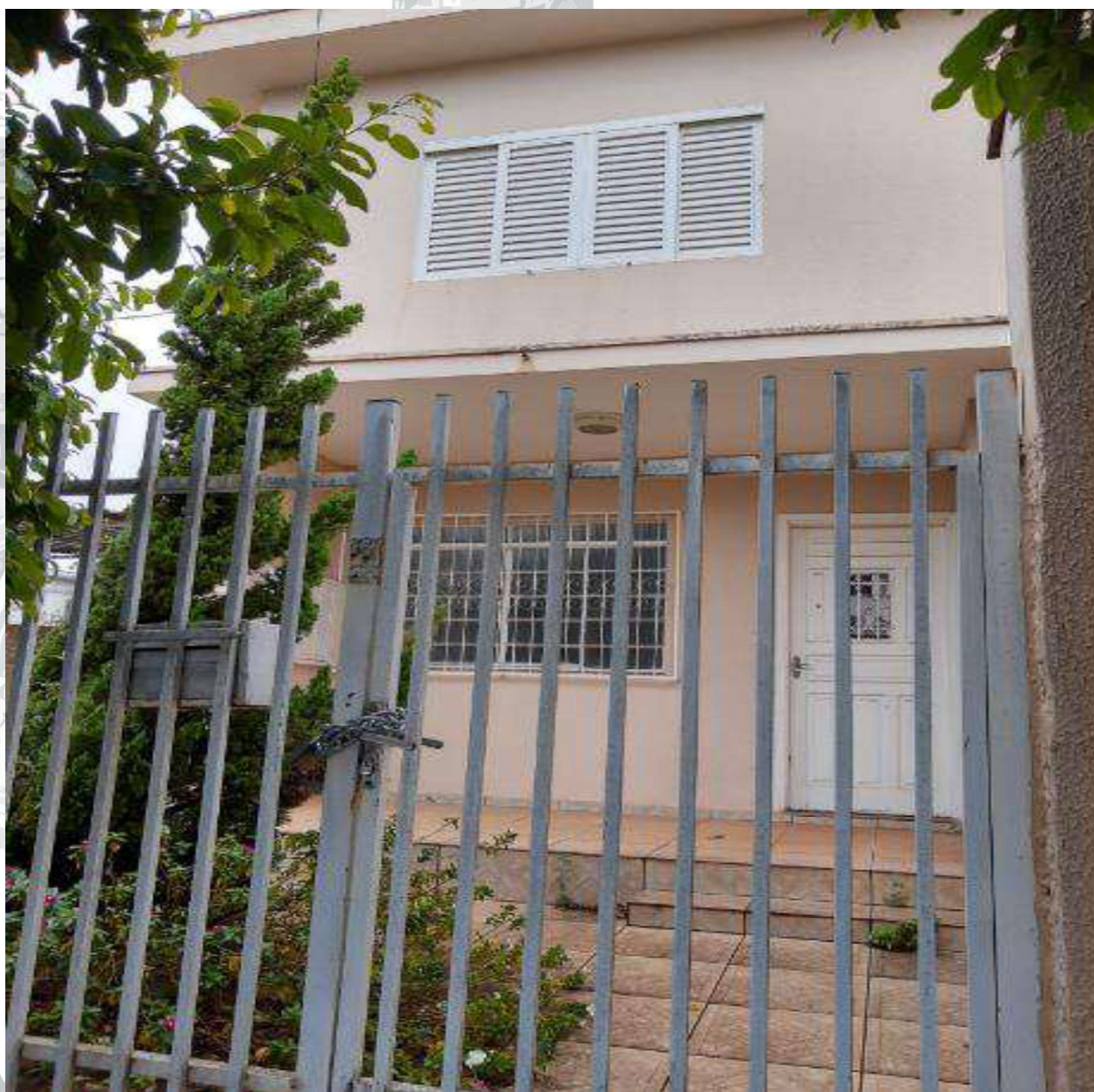
As características construtivas e de acabamento do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:



# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 04



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 05



FOTO LATERAL DA CASA

# W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 06

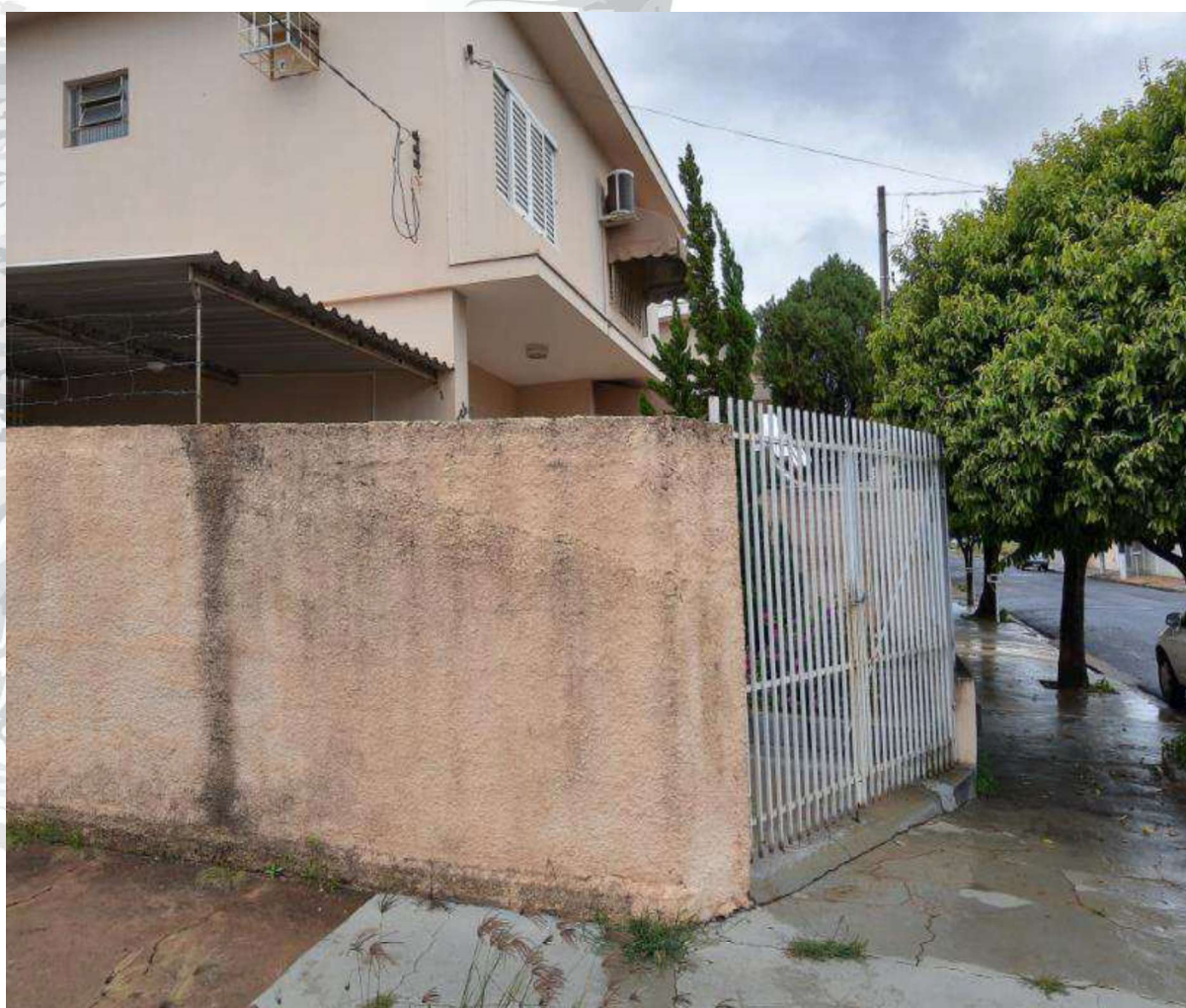


FOTO FRENTE DA CASA





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	DEPRECIAÇÃO	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	DEPRECIAÇÃO	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 inundação.	30%	1,43
-Terreno permanentemente alagado.	40%	1,67
-Fatores aplicáveis ás 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 homogêneos, 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 homogênea 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 com 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 = 112,50 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 784,21/ m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 112,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 784,21/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 88.223,62$$

(Cento e cinquenta e seis mil reais e vinte e cinco centavos)

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 88.000,00$$

**(Oitenta e oito 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:





# JOHN

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: “1.2.5 – Casa Padrão Simples”, segundo a Tabela de Classificação de Edificações e Tipologia, temos:

Área Construída:	80,00 m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples	c = 1,560
Idade (aparente): 15 anos	kd = 0,860
CUB = R8N =	R\$ 1.432,92/m <sup>2</sup>

$$VC = AC \times CUB \times c \times Kd = 80,00 \times 1.432,92 \times 1,560 \times 0,860$$

$$VC = R\$ 153.792,44$$

Ou em números redondos:

$$VC = R\$ 154.000,00$$

**(Cento e cinquenta 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:  $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 88.000,00 + R\$ 154.000,00 = R\$ 242.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$Vi = R\$ 242.000,00$$

(Duzentos e quarenta e dois mil reais)

Válido para dezembro / 2019

#### 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 **Casa de Parafusos e Equipamentos Industriais LTDA EPP** corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Av. Santo Antônio, nº 384 bairro Centro, Matão, São Paulo.

**R\$ 242.000,00**

(Duzentos e quarenta e dois mil reais).

dezembro/2019





# JOHN

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 **23** (Vinte e três) 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, 11 de dezembro 2019.

**JOHN WILLIAM OUCHANA**  
Perito Judicial