

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ – COMARCA DE
SÃO PAULO/SP**

Processo nº 1017337-73.2014.8.26.0008

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução, ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **INFOGLOBAL SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS LTDA – EPP e OUTROS**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Cabinari, 370**, Vila Formosa, São Paulo/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide trata-se de uma edificação residencial do tipo sobrado. O imóvel está registrado sob **matrícula de número 5.852** do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme cópia de fls. 257/265 dos autos, reproduzida a seguir:

M. 5852 - Pagina: 1/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro .

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatricula
5852ficha
019.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 30 de Agosto de 1976.

IMÓVEL: Uma casa e seu terreno situados à Rua Cabinari, nº 91 (não Oficial), na Vila Formosa, medindo 5,00ms, de frente, tendo do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, 40,20ms, e confina com o prédio de nº 89 (não Oficial), do lado esquerdo mede 38,28ms, e confina com o prédio de nº 97, ambos os confinantes de propriedade de Edvaldo Alves da Silva e sua mulher e nos fundos mede 5,40ms, e confina com os lotes 37 e 38 da planta da Vila Formosa, encerrando a área total de 196,20mt².

PROPRIETÁRIOS: EDVALDO ALVES DA SILVA e sua mulher EDMEA MARLINE DIAS DA SILVA, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, ele comerciante, e ela do lar, CIRC nºs. 3.516.122-SP e 3.886.740-SP, respectivamente, CPF (ambos) nº 171.023.918/20, domiciliados nesta Capital.

R. ANTERIOR: R.1/1.290 deste Cartório.

G/CONTRIB.: 055.217.0005

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fábio Sérgio Gonçalves - Titular

R.1/5852 - Em 30 de Agosto de 1.976.

De Instrumento Particular, datado de 20 de Agosto de 1.976, EDVALDO ALVES DA SILVA e sua mulher EDMEA MARLINE DIAS DA SILVA, supra qualificados, **VENDE** o imóvel objeto desta Matrícula a WILSON DA SILVA AZEVEDO, casado em comunhão de bens com KEZIA DIAS DE AZEVEDO, brasileiros, ele comerciante, e ela do lar, CIRC nºs. 6.233.143-SP e 5.459.367-SP, respectivamente, e CIC (ambos) nº 638.572.948/68 e DURVAL SILVA AZEVEDO, casado no regime de comunhão de bens com JOANA GARCIA AZEVEDO, brasileiros, ele aposentado, ela do lar, CIRC nºs. 5.781.787-SP e 6.741.328-SP, respectivamente, CPF (ambos) nº 090.419.998/87, domiciliados nesta Capital; pelo valor de Cr. \$437.689,60.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Fábio Sérgio Gonçalves - Titular

R.2/5852 - Em 30 de Agosto de 1.976.

De Instrumento Particular, datado de 20 de agosto de 1.976, WILSON DA SILVA AZEVEDO e sua mulher KEZIA DIAS AZEVEDO e DURVAL SILVA AZEVEDO e sua mulher JOANA GARCIA AZEVEDO acima qualificados, dão em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel objeto desta Matrícula a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO

-continua no verso-

M. 5852 - Pagina: 2/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro ,

matrícula 5852	ficha 1
	verso

CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CESSP) S/A., com sede na Capital do Estado, CGC nº 43.073.394/0001; pelo valor de R\$ 379.024,13, em 180 prestações, no valor inicial de R\$ 107,19, vencendo-se a primeira em 19 de setembro de 1.976, com juros de 10% ao ano.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pedro Silveira Gonçalves - Oficial

Av.3/5.852 - Em 24 de março de 1.992.
Por Instrumento Particular de 16 de dezembro de 1991, e da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 1.989, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 908.590, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-CESSP, teve sua razão social alterada para NOSSA CAIXA-NOSSO BANCO S/A.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Major

Av.4/5.852 - Em 24 de março de 1.992.
Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.3 da presente, a credora NOSSA CAIXA-NOSSO BANCO S/A, autorizou o CANCELAMENTO da hipoteca registrada sob nº 2 nesta matrícula.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Major

Av.5/5.852 Em 15 de janeiro de 1996
Da escritura de 29 de julho de 1.992, do 23º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.934, fls. 100 e Certidão nº 268.882/95-9, expedida em 03 de novembro de 1.995, pela Prefeitura desta Capital, verifica-se que o imóvel desta matrícula atualmente é tributado através do contribuinte número 055.217.0110-9.

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva
Escriturante

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadeashi - Substituto

continua na ficha 02

EB

M. 5852 - Pagina: 3/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro ,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
5.852ficha
02

São Paulo, 15 de janeiro de 1996

Av.6/5.852 Em 15 de janeiro de 1996
Da escritura e Certidão mencionados na
Av.05, verifica-se que a casa sem número (nº 9) não
oficial) da Rua Cabinari, recebeu o número 370 daquela rua.

Joarany Lopes da Silva
Escritor

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.7/5.852 Em 15 de janeiro de 1996
Da escritura mencionada na Av.05, Mapa do
setor 055, Quadra 217 (arquivado neste cartório), expedido
pela Prefeitura desta Capital e elementos obtidos no Centro
de Processamentos de Dados desta Serventia em convenio com
a Municipalidade de São Paulo, verifica-se que as atuais e
corretas confrontações do imóvel da presente matrícula são
as seguintes:- "pelo lado direito de quem da Rua Cabinari
olha para o imóvel, com o prédio número 366; pelo lado
esquerdo com o prédio número 376, ambos da mencionada Rua;
e, nos fundos com o prédio número 25 da Rua Chabera".

Joarany Lopes da Silva
Escritor

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.8/5.852 Em 15 de janeiro de 1996
Pela escritura mencionada na Av.05, DURVAL
SILVA AZEVEDO e sua mulher JOANA GARCIA AZEVEDO, já
qualificados, residentes e domiciliados à Rua Cabinari, nº
370, nesta Capital, VENDERAM uma parte ideal correspondente
a 10% do imóvel, pelo valor de Cr\$13.000.000,00, a WILSON
DA SILVA AZEVEDO, casado com KEZIA DIAS DE AZEVEDO, também
já qualificados, residentes e domiciliados à Rua Cabinari,
nº 370, nesta Capital.

Joarany Lopes da Silva
Escritor

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.9/5.852 Em 15 de janeiro de 1996
Pela escritura de 17 de agosto de 1.992, do
23º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.934, fls. 108,
continua no verso

M. 5852 - Pagina: 4/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro .

matrícula 5.852	ficha 02 verso
---------------------------	-----------------------------

DURVAL SILVA AZEVEDO e sua mulher JOANA GARCIA AZEVEDO, já qualificados, VENDERAM uma parte ideal correspondente a 48% do imóvel, pelo valor de Cr\$56.000.000,00, a WILSON DA SILVA AZEVEDO, casado com KEZIA DIAS DE AZEVEDO, também já qualificados

Joarany Lopes da Silva
Escritor

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial -
Carlos Alberto M. Storer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.10/5.852 Em 12 de junho de 2002
Pela escritura datada de 28 de Maio de 2.002, do 26º Tabelião de Notas, desta Capital, livro 1.808, fls. 373, WILSON DA SILVA AZEVEDO, RG nº 6.233.143-7-SSP/SP, CPF/MF nº 638.572.948-68, e sua mulher KÉZIA DIAS AZEVEDO, que também assina e é conhecida por KÉZIA DIAS DE AZEVEDO, CPF/MF nº 105.813.718-28, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL, pelo valor de R\$65.100,00, a ROSANA DIAS HERNANDES NICOLETTI, brasileira, professora, RG nº 12.917.320-SSP/SP, CPF/MF nº 083.126.698-84, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARCÍLIO NICOLETTI, brasileiro, industrial, RG nº 7.960.794-SSP/SP, CPF/MF nº 496.215.218-15, residentes e domiciliados à Rua das Castanheiras, nº 592, aptº 31, em Americana, neste Estado.

Joarany Lopes da Silva - Escritor
Antonio Francisco Pinto - Escritor

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Gustavo Takatsi Chicuta - Escritor

R.11/5.852 Em 15 de março de 2005
Pela escritura datada de 28 de Dezembro de 2.004, do 26º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2015, fls. 067, ROSANA DIAS HERNANDES NICOLETTI e seu marido MARCÍLIO NICOLETTI, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL, pelo valor de R\$110.000,00, a ROBERT TODA, RG nº 28.931.388-0-SSP/SP, CPF/MF nº 283.395.458-17, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com

continua na ficha 03

M. 5852 - Pagina: 5/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro ,

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula	folha
5.852	03

São Paulo, 15 de março de 2005

MÁRCIA CRISTINA ABREU TODA, RG nº 15.863.081-6-SSP/SP, CPF/MF nº 094.379.488-95, ambos brasileiros, autônomos, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Mogi Mirim, nº 195, Alto da Moóca.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

José Luiz de Almeida - Escrevente
 Antonio Fernando Porto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinado Yada Tadashi - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Av.12/5.852 Em 16 de janeiro de 2006
 Da escritura datada de 05 de Janeiro de 2.006, do 28º Tabelião de Notas desta Capital, livro 1.034, fls. 257, e Certidão de Casamento expedida em 04/01/2.006, pelo Registro Civil do 33º SUBDISTRITO - ALTO DA MOÓCA, desta Capital, extraída do termo nº 5.455, fls. 285 do livro B-062, verifica-se que, de conformidade com a sentença proferida em 31/10/2.005, pelo Doutor José Floriano de Alckmin Lisboa, MMº. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital, que transitou em julgado, foi homologado o DIVÓRCIO CONSENSUAL do casal: ROBERT TODA e MÁRCIA CRISTINA DE ABREU TODA, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja, MÁRCIA CRISTINA DE ABREU.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

José Luiz de Almeida - Escrevente
 Antonio Fernando Porto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.13/5.852 Em 16 de janeiro de 2006
 Pela escritura mencionada na Av.12, ROBERT TODA, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Porto Alegre, nº 393, Vila Bertioga; e, MÁRCIA CRISTINA DE ABREU, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Cabinari, nº 370, Vila Formosa, divorciados entre si, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL, pelo valor de R\$110.000,00, a OSCAR NUSSI SANCHES, RG nº 15.219.879-SSP/SP, CPF/MF nº 048.419.128-43,

continua no verso

M. 5852 - Pagina: 6/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro .

matrícula	ficha
5.852	03
	voto

casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SILVANIA MARIA DE ALMEIDA SANCHES**, RG nº 19.855.008-SSP/SP, CPF/MF nº 114.882.258-50, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Benedito Galvão, nº 58.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany L. de Souza - Escrivente
 Antonio Fernando - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storier - Substituto
 Degenia M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada

R.14/5.852

Em 30 de setembro de 2011

Pela escritura datada de 09 de setembro de 2011, do 28º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 1.329, fls. 139/140, **OSCAR NUSSI SANCHES**, RG nº15.219.879-9SSP/SP, e sua mulher **SILVANIA MARIA DE ALMEIDA SANCHES**, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Catarina Braida, nº359, apt 201,bl 04, Mooca, **VENDERAM** a **MOACYR MODESTO FILHO**, brasileiro, empresário, RG nº 14.476.285-7-SSP/SP, CPF/MF nº 056.055.878-38, casado com **ANDREA AUGUSTA DE LIMA MODESTO**, brasileira, empresária, RG nº 20.294.332-X-SSP/SP, CPF/MF nº 130.169.948-95, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Flor de Vila Formosa, nº 156, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$120.000,00. PROTOCOLO Nº 399.308 de 27/09/2011.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Regêdo de Freitas Nairni - Substituto
 Degenia M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada
 Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.15/5.852

Em 26 de fevereiro de 2014

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 155552984830), datado de 20 de fevereiro de 2014, **MOACYR MODESTO FILHO** e sua mulher **ANDREA AUGUSTA DE LIMA MODESTO**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em
continua na ficha 04

M. 5852 - Pagina: 7/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro ,

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 5.852	ficha 04
---------------------------	--------------------

São Paulo,

Código (CNS)Nº11.377-9
26 de fevereiro de 2014

Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$365.000,00, pagável no prazo de 240 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$700.000,00. PROTOCOLO Nº 469.277 de 21/02/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degetalia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Av.16/5.852

Em 25 de abril de 2018

Procede-se a presente averbação, nos termos da certidão expedida aos 02 de abril de 2018, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé desta Capital, complementada pelo requerimento datado de 10/04/2018, para consignar que no dia 15/12/2014, foi distribuída à mencionada Vara, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Processo nº 1017339-43.2014.8.26.0008), movida pelo BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco/SP, na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, contra: 1) INFOGLOBAL SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS LTDA - EPP, CNPJ/MF nº 08.758.407/0001-94; e, 2) MOACYR MODESTO FILHO, já qualificado, tendo a causa o valor de R\$33.860,27.- Protocolo nº 582.241 de 17/04/2018.-

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degetalia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada
- Lucca Micalopulos Raymundo - Escr Autorizado

Av.17/5.852

Em 14 de maio de 2018

Procede-se a presente averbação, nos termos da certidão expedida aos 12 de abril de 2018, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, complementada pelo requerimento datado de 24/04/2018, para consignar que no dia 15/12/2014, foi distribuída à mencionada Vara, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Processo nº 1017337-73.2014.8.26.0008, continua no verso

M. 5852 - Pagina: 8/9 - PROT. 600064 - Mirleide Monteiro,

matrícula	ficha
5.852	04
	verso

movida pelo BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, **contra**: 1) INFOGLOBAL SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS LTDA - EPP; 2) MOACYR MODESTO FILHO; e, 3) ANDRÉA AUGUSTA DE LIMA MODESTO, também já qualificados, tendo a causa o valor de R\$38.376,64. PROTOCOLO Nº 583.851 de 07/05/2018.

8ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.18/5.852 Em 15 de agosto de 2018

Procede-se a **PENHORA DOS DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, registrada sob o nº 15, nos termos da certidão expedida em 01/08/2018, pelo Cartório do 1º Ofício Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, nos autos da ação de EXECUÇÃO CIVIL (Processo nº 1017339-43.2014), **movida** pelo BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, **contra** INFOGLOBAL SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS LTDA - ME; e, MOACYR MODESTO FILHO, já qualificados, cujo valor da dívida é de R\$50.697,44. PROTOCOLO Nº 590.631 de 01/08/2018.

8ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
 Lucca Micalopoulos Raymundo - Escr. Autorizada

Av.19/5.852 Em 05 de dezembro de 2018

Pela certidão expedida em 22/11/2018, pelo Cartório do 1º Ofício Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, expedida nos autos da ação EXECUÇÃO CIVIL (Processo nº 1017337-73.2014), **movida** pelo BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, **contra** INFOGLOBAL SOLUÇÕES TECNOLOGIAS LTDA-ME, MOACYR MODESTO FILHO e ANDREA AUGUSTA DE LIMA MODESTO, já qualificados, procede-se a **PENHORA DOS DIREITOS** que os executados são detentores em relação ao **IMÓVEL**, sendo de R\$59.946,84, o valor da dívida. Protocolo nº 600.064 de 22/11/2018

8ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.5852 - PROTOCOLO: 600064

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito do **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito da **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito de **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1937; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O distrito de **GUAJANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição.

Emolumentos:	R\$: 30,69	São Paulo, 05/12/2018.
Estado:	R\$: 08,72	
IPESP:	R\$: 05,97	
Registro Civil:	R\$: 01,62	
Tribunal Justiça:	R\$: 02,11	Mirleide Monteiro, Escrevente
Ministério Público:	R\$: 01,47	
ISS:	R\$: 00,63	
Total:	R\$: 51,21	Recolhidos pela guia: 03

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [113779331ID000098581WA18W]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 10:01, sob o número WTAT19702121089. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017337-73.2014.8.26.0008 e código AC6D6D4.

2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto, com presença de casas de padrão simples a médio e comércio e serviços de abrangência local. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

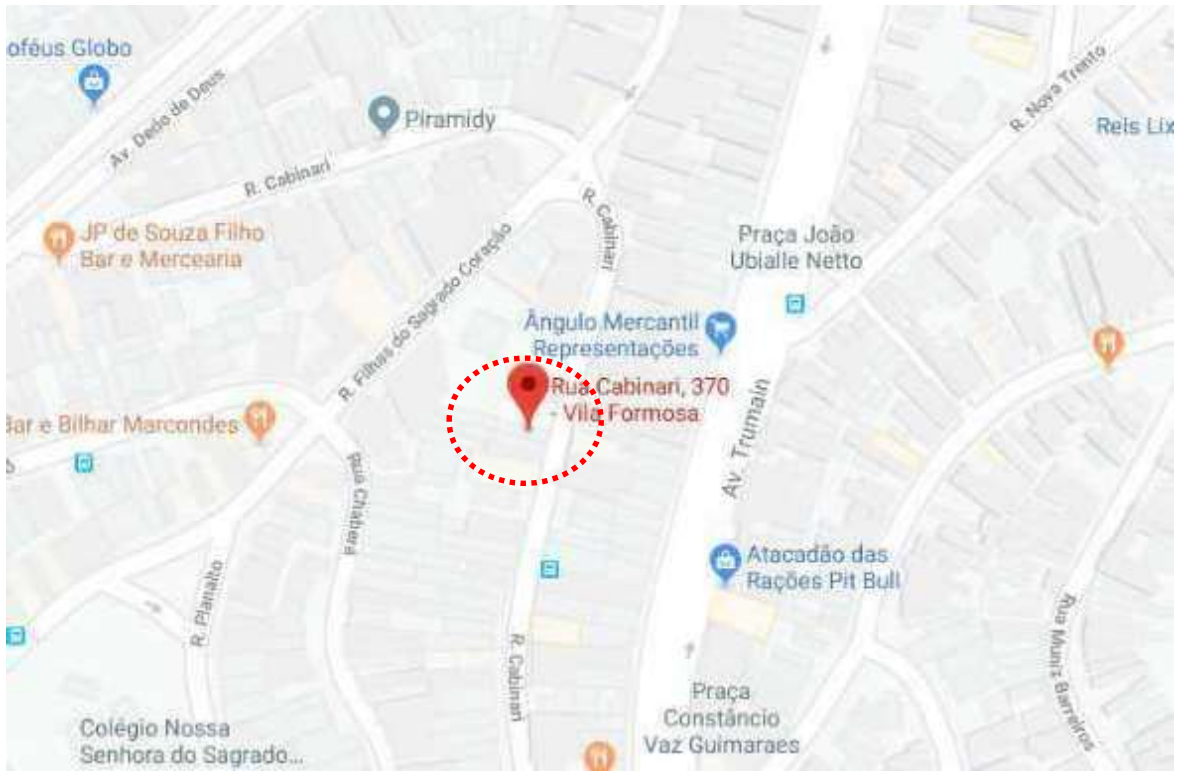


Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps)



Figura 2: Foto aérea da região (Google Maps). Destaque para o imóvel avaliando em vermelho.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em **24/09/2019, às 14h**, acompanhada da Sra. Oficiala Silvia Regina Ortegosa de Lima, pela força policial, pelo ocupante do imóvel Sr. William e pela Sra. Silvania Maria de Almeida Sanches.

Ficou constatado que o imóvel possui uma edificação do tipo casa de padrão simples, com aproximadamente **43 anos** e estado de conservação **necessitando de reparos simples (E)** segundo Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

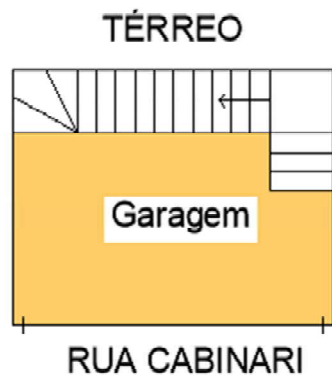
A edificação possui três pavimentos, sendo a garagem no nível da rua, primeiro pavimento e segundo pavimento. No primeiro pavimento possui: duas salas, copa, cozinha, lavabo, lavanderia, depósito e salão. No segundo pavimento possui dois dormitórios, sendo um suíte, um banheiro social, um cômodo vazia, sala, ante-sala e salão.


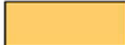


Área de terreno = 196,20 m²

Área construída = aproximadamente 400,00 m²

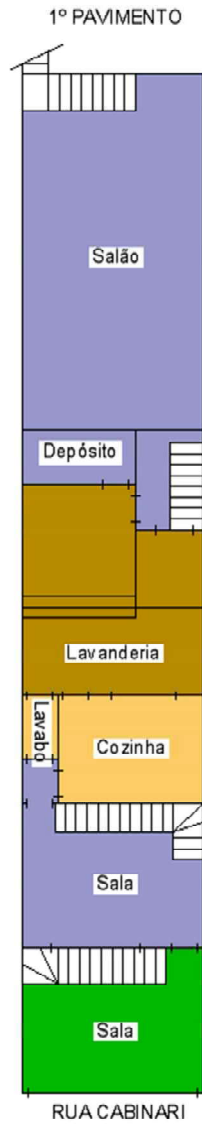
3.1 Croquis Esquemático do imóvel

- Piso Térreo



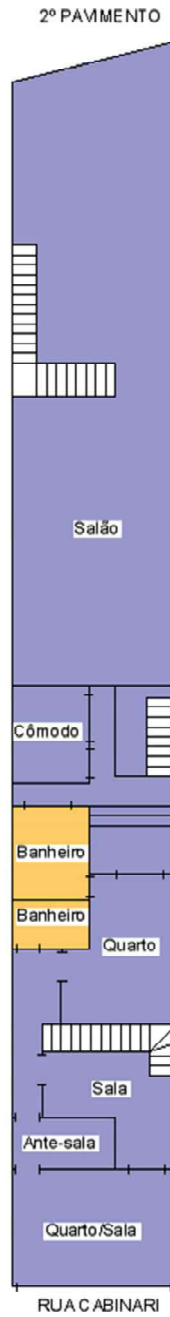
-  Piso cerâmico | Paredes pintadas
-  Piso cerâmico | Paredes em revestimento cerâmico
-  Piso em borracha | Paredes pintadas
-  Piso cerâmico | Paredes em revestimento cerâmico até meia altura e o restante pintado





- Primeiro Pavimento



- Piso cerâmico | Paredes pintadas
- Piso cerâmico | Paredes em revestimento cerâmico
- Piso em borracha | Paredes pintadas
- Piso cerâmico | Paredes em revestimento cerâmico até meia altura e o restante pintado

- Segundo Pavimento



-  Piso cerâmico | Paredes pintadas
-  Piso cerâmico | Paredes em revestimento cerâmico
-  Piso em borracha | Paredes pintadas
-  Piso cerâmico | Paredes em revestimento cerâmico até meia altura e o restante pintado

3.2 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da fachada.



Foto 2: Vista da viatura com os policiais que acompanharam os trabalhos.



Foto 3: Vista da viatura com os policiais que acompanharam os trabalhos.



Foto 4: Vista do pavimento térreo: garagem e escada de acesso ao primeiro pavimento.



Foto 5: Vista da sala 1 do primeiro pavimento.



Foto 6: Vista da sala 2 do primeiro pavimento.



Foto 7: Outra vista da sala 2 do primeiro pavimento.



Foto 8: Vista da cozinha – Primeiro pavimento.



Foto 9: Vista da cozinha – Primeiro pavimento.



Foto 10: Vista do lavabo – Primeiro pavimento.



Foto 11: Vista da lavanderia – Primeiro pavimento.



Foto 12: Vista do depósito – Primeiro pavimento.



Foto 13: Vista do salão – Primeiro pavimento.



Foto 14: Escada externa de acesso ao segundo pavimento.

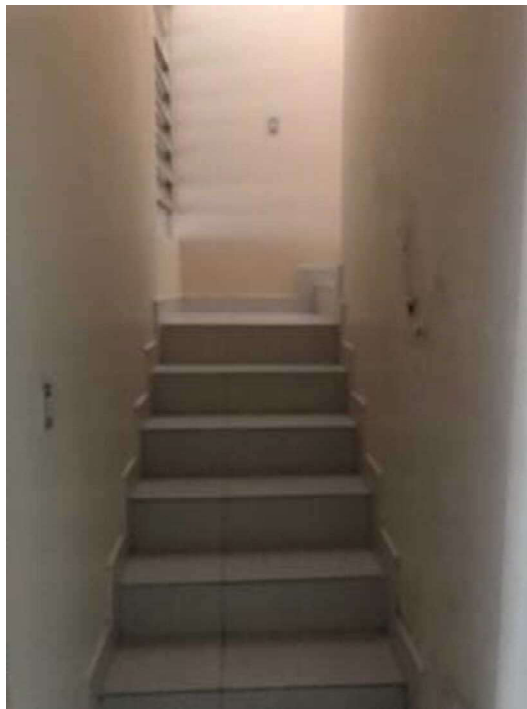


Foto 15: Escada interna de acesso ao segundo pavimento.



Foto 16: Fachada do salão - Segundo pavimento.

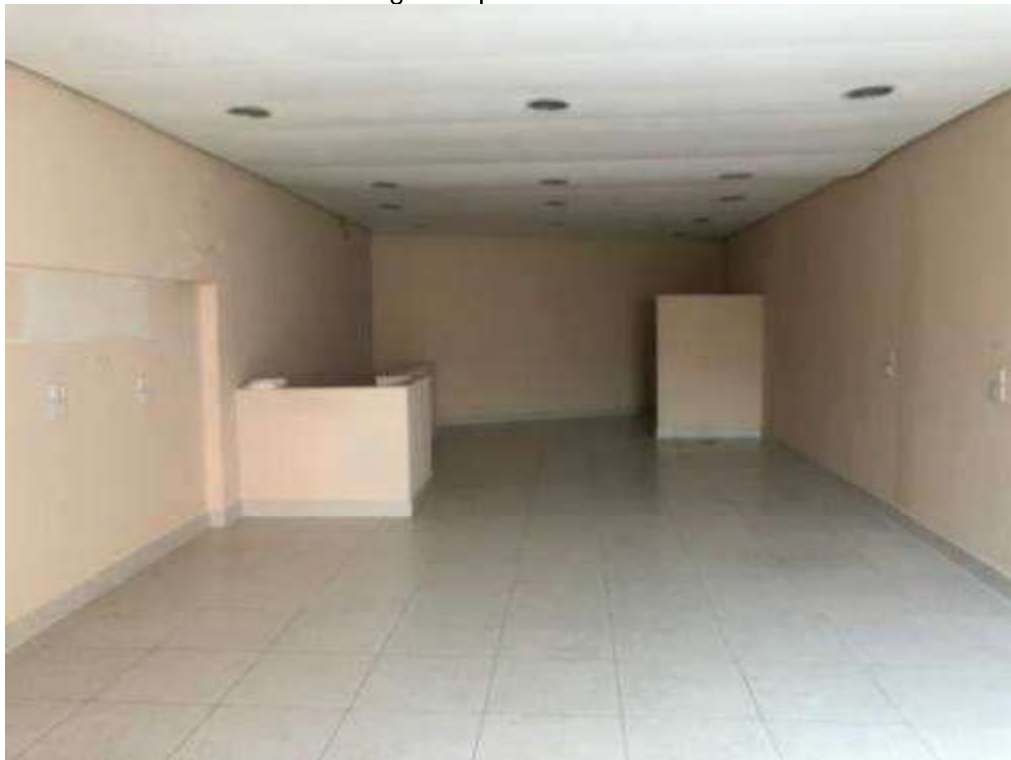


Foto 17: Vista do salão - Segundo pavimento.



Foto 18: Vista do tanque no salão - Segundo pavimento.



Foto 19: Vista das infiltrações no teto do salão - Segundo pavimento.



Foto 20: Vista área externa - Segundo pavimento.



Foto 21: Vista do cômodo vazio - Segundo pavimento.



Foto 22: Vista do dormitório com suíte - Segundo pavimento.



Foto 23: Vista do banheiro da suíte - Segundo pavimento.



Foto 24: Vista do corredor de circulação - Segundo pavimento.



Foto 25: Vista da sala - Segundo pavimento.



Foto 26: Vista da ante-sala - Segundo pavimento.



Foto 27: Vista da ante-sala - Segundo pavimento.



Foto 28: Vista da sala - Segundo pavimento.



Foto 29: Vista da sala - Segundo pavimento.

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores para o valor do terreno e Método Evolutivo para o valor total do imóvel.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O método evolutivo consiste em partir do valor do terreno e somar a este o valor da construção devidamente depreciada pelo estado de conservação e idade. Para isso foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Ft = de acordo com a testada do lote;

Fp = de acordo com a profundidade do lote;

FA = Fator área do lote;

IF = Índice fiscal - de acordo com a localização do lote.

Foi considerado Fator de oferta, que atualmente na região para transações à vista é considerado 10%. Esse fator leva em conta a elasticidade dos negócios à vista comparados ao valor ofertado.

4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

V_t = valor do terreno em R\$

V_b = valor das benfeitorias em R\$

$$\Rightarrow V_t = A_t \times q$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

$$\Rightarrow V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R_{8N}$$

Onde,

A_c = área construída em m^2

R_{8N} = R\$ 1.431,53/ m^2

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

% V = idade aparente

vida útil

$$F_{ob} = R + k \times (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)

4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

- Valor do terreno

$$V_t = A_t \times q \text{ (anexo)}$$

q = R\$ 1.926,10 / m^2

$$V_t = 196,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.926,10/\text{m}^2$$

$V_t = \text{R\$ } 377.900,82$ (novembro/2019)

- Valor da benfeitoria

Área construída	400	m ²
idade	43	Anos
VR	61,43	%
Conservação	E	
K	0,408	
Fob	0,526	
Padrão	1,497	

$$V_b = A_c \times Fob \times Padrão \times R8N$$

$$V_b = R\$ 450.887,29$$

- Valor do imóvel

$$V = V_t + V_b$$

$$V = R\$ 377.900,82 + R\$ 450.887,29$$

$$V = R\$ 828.788,11$$

V = R\$ 828.788,11 (novembro/2019)

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito a Rua Cabinari, 370, Vila Formosa, São Paulo/SP é de **R\$ 828.788,11 (novembro/2019)**.

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

“11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”

Portanto:

V = R\$ 830.000,00

(oitocentos e trinta mil reais - novembro/2019)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 39 (trinta e nove) laudas. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 03 de dezembro de 2019.

Fabiana Albano

Perita Judicial

Engenheira Civil

Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA nº 5061498042

Conselheira e Membro da Câmara Especializada de Engenharia Civil do CREA-SP

Membro IBAPE-SP nº 1855

Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP

Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT

7. ANEXOS

7.1 Amostra e Cálculos

Elemento 1



VENDA

Imóvel: SOBRADO
Endereço: RUA CABINARI, 548
Valor: R\$ 700.000,00
Área Terreno(m²): 219
Testada(m): 6,4
Área construída: 182
Idade(anos): 35
Cômodos: SOBRADO COM 3 QUARTOS, 2 BANHEIROS - SENDO 1 SUÍTE
Estado: C
VISÃO GLOBAL IMÓVEIS - (11) 2182-4100 -
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS699000-id->
Contato:
Situação: OFERTA
Padrão Construtivo: 1,497
IF 986,000

Elemento 2



VENDA

Imóvel: SOBRADO
Endereço: RUA CABINARI, 271
Valor: R\$ 550.000,00
Área Terreno(m²): 122
Testada(m): 5,09
Área construída(m²): 104
Idade(anos): 15
Cômodos: 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS SOCIAIS,
Estado: COZINHA, LAVABO, SACADA, SALA DOIS AMBIENTES, SALA DE JANTAR, ÁREA DE SERVIÇOS, 4 VAGAS DE GARAGEM C
LELLO IMÓVEIS - CÓD. 41222 -
Contato: <https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/41222/casa-3-dorms->
Situação: OFERTA
Padrão Construtivo: 1,743
IF 941,00

Elemento 3



VENDA

Imóvel: SOBRADO
Endereço: RUA CABINARI, 162
Valor: R\$ 950.000,00
Área Terreno(m²): 156
Testada(m): 8,5
Área construída(m²): 246
Idade(anos): 25
Cômodos: 4 QUARTOS, SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, 3 VAGAS
Estado: C
BROKER VIP CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - (11) 3582-1454 I
(11) 99115-7108 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-426m2>
Contato:
Situação: OFERTA
Padrão Construtivo: 2,154
IF 965,00

Elemento 4



VENDA

Imóvel: SOBRADO
Endereço: RUA CABINARI, 376
Valor: R\$ 700.000,00
Área Terreno(m²): 208
Testada(m): 5
Área construída(m²): 213
Idade(anos): 37
Cômodos: 4 QUARTOS, 5 BANHEIROS, SENDO 3 SUÍTES, 2 VAGAS
Estado: F
LOPES STILLO - (11) 2060-0989 | (11) 95227-1571 -
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS700000-id->
Contato:
Situação: OFERTA
Padrão Construtivo: 1,497
IF 986,00

Elemento 5



VENDA

Imóvel: SOBRADO
Endereço: RUA CHABERÁ, 136
Valor: R\$ 750.000,00
Área Terreno(m²): 117
Testada(m): 6,3
Área construída(m²): 230
Idade(anos): 22
Cômodos: 03 QUARTOS COM ARMÁRIOS, SENDO 1 SUÍTE, SALA DOIS AMBIENTES, BANHEIROS, COZINHA, 02 VAGAS
Estado: E
EVIDENCE IMÓVEIS TATUAPÉ - (11) 3886-2222 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS750000-id->
Contato:
Situação: OFERTA
Padrão Construtivo: 1,743
IF 959,00

Elemento 6



VENDA

Imóvel: CASA
Endereço: RUA IRU, 300
Valor: R\$ 550.000,00
Área Terreno(m²): 213
Testada(m): 7,5
Área construída(m²): 92
Idade(anos): 45
Cômodos: Casa da Frente com 2 dormitórios, sala, cozinha, wc social, área de serviço e 3 vagas. A casa dos fundos possui 1 dormitório,
Estado: F
Contato: LOPES STILLO - (11) 2060-0989 | (11) 95227-1571 -
Situação: OFERTA
Padrão Construtivo: 1,497
IF 925,00
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS550000-id->

Elemento	Valor (R\$)	situação	operação	Ac (m²)	Valor Ac(R\$)	Idade	lc	EC	%V	K	Fob	Fo
1	R\$ 700.000,00	OFERTA	VENDA	182,00	R\$ 268.025,92	35	1,497	C	50	0,609	0,687	0,90
2	R\$ 550.000,00	OFERTA	VENDA	104,00	R\$ 227.111,17	15	1,743	C	21	0,844	0,875	0,90
3	R\$ 950.000,00	OFERTA	VENDA	246,00	R\$ 598.340,17	25	2,154	C	36	0,736	0,789	0,90
4	R\$ 700.000,00	OFERTA	VENDA	213,00	R\$ 233.707,05	37	1,497	F	53	0,390	0,512	0,90
5	R\$ 750.000,00	OFERTA	VENDA	230,00	R\$ 411.361,53	22	1,743	E	31	0,646	0,717	0,90
6	R\$ 550.000,00	OFERTA	VENDA	92,00	R\$ 89.429,98	45	1,497	F	64	0,317	0,454	0,90

Elemento	Valor At(R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	f (m)	p (m)	FA	IF
1	R\$ 361.974,08	219,00	1652,85	6,40	34,22	0,894	986,000
2	R\$ 267.888,83	122,00	2195,81	5,09	23,97	1,005	941,000
3	R\$ 256.659,83	156,00	1645,26	8,50	18,35	0,957	965,000
4	R\$ 396.292,95	208,00	1905,25	5,00	41,60	0,903	986,000
5	R\$ 263.638,47	117,00	2253,32	6,30	18,57	1,013	959,000
6	R\$ 405.570,02	213,00	1904,08	7,50	28,40	0,899	925,000

R8N: R\$ 1.431,53

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	
		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
1	1.836,50	0,9	1.652,85
2	2.439,79	0,9	2.195,81
3	1.828,06	0,9	1.645,26
4	2.116,95	0,9	1.905,25
5	2.503,69	0,9	2.253,32
6	2.115,65	0,9	1.904,08
Média	2.140,11		1.926,10
Desvio padrão	287,29		258,56
Coef. Var.	13,42%		13,42%

Fator Área			
Área	Fator Área	Dif. (R\$) Área	Unitário Homog pela Área
219,00	1,119	196,16	1.849,01
122,00	0,995	-10,64	2.185,17
156,00	1,045	-74,54	1.570,72
208,00	1,107	-204,27	1.700,99
117,00	0,987	-29,61	2.223,71
213,00	1,112	-214,18	1.689,90
1ª zona			
			1.869,92
			274,03
			14,65%

Superior (+30%)	2.782,14	2.503,92	2.430,89
Inferior (-30%)	1.498,07	1.348,27	1.308,94

Fator Profundidade				Fator Testada				Localização			
Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	f	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada	IF	Diferença Local.	Dif. (R\$) Local.	Unitário Homog pela local.
34,22	1,000	0,00	1.652,85	6,40	1,09	154,31	1.807,16	986,00	1,00	0,00	1652,85
23,97	1,021	-46,75	2.149,06	5,09	1,14	317,53	2.513,34	941,00	0,04	91,35	2240,41
18,35	1,167	-274,96	1.370,29	8,50	1,03	54,36	1.699,61	965,00	1,02	29,82	1400,11
41,60	1,001	-1,42	1.903,83	5,00	1,15	283,31	2.188,56	986,00	1,00	0,00	1903,83
18,57	1,160	-361,07	1.892,25	6,30	1,10	218,15	2.471,47	959,00	1,03	53,28	1945,53
28,40	1,000	0,00	1.904,08	7,50	1,06	112,77	2.016,85	925,00	1,07	125,57	2029,65
2º zona											
Pma	40		1.812,06	frente ref	10		2.116,17	IF aval	986,00		1862,06
Pmin	25		267,36	exp fr=	0,2		337,07				295,67
exp. prof =	0,5		14,75%				15,93%				15,88%
			2.355,68				2.751,02				2.420,68
			1.268,44				1.481,32				1.303,44

Resultado da aplicação dos fatores									
Unitário só com Fator Oferta	Área	Prof	Test.	Local.	Local. + Área	Local. + Prof	Local + test	Prof + Test	Local. Prof + test
1.652,85	1.849,01	1.652,85	3.460,01	3.305,70	1.849,01	1.652,85	1.807,16	1.807,16	1.807,16
2.195,81	2.185,17	2.149,06	4.709,15	4.436,22	2.276,52	2.149,06	2.604,69	2.466,59	2.557,94
1.645,26	1.570,72	1.370,29	3.344,87	3.045,37	1.600,54	1.370,29	1.729,43	1.424,65	1.454,47
1.905,25	1.700,99	1.903,83	4.093,82	3.809,09	1.700,99	1.903,83	2.188,56	2.187,14	2.187,14
2.253,32	2.223,71	1.892,25	4.724,79	4.198,85	2.276,98	1.892,25	2.524,74	2.110,40	2.163,67
1.904,08	1.689,90	1.904,08	3.920,94	3.933,74	1.815,47	1.904,08	2.142,42	2.016,85	2.142,42

1.926,10	1.869,92	1.812,06	4.042,26	3.788,16	1.919,92	1.812,06	2.166,17	2.002,13	2.052,13
258,56	274,03	267,36	592,17	528,16	290,01	267,36	358,21	355,92	377,33
13,42%	16,22%	14,75%	15,10%	13,43%	15,97%	14,04%	16,72%	17,65%	17,61%

Superior (+30%)	2.475,31	5.097,22	5.113,86	2.360,11	2.475,31	2.785,14	2.621,91	2.785,14
Inferior (-30%)	1.332,86	2.744,66	2.753,62	1.270,83	1.332,86	1.499,69	1.411,80	1.499,69

AVALIANDO	coef geral homog. Para a média
1.652,85	1,17
2.195,81	0,88
1.645,26	1,17
1.905,25	1,01
2.253,32	0,85
1.904,08	1,01

coef geral homog. Para o avaliando
1,17
0,88
1,17
1,01
0,85
1,01

1.926,10
258,56
13,58%

2.503,92
1.348,27

Cálculo do unitário (médio) =	1.926,10
Desvio Pad. (s)=	258,56
intervalo de confiança 80% =	170,661
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	
t = (n-1) =	5
Intervalo inferior =	1.755,43
Intervalo superior =	2.096,76