

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro da Comarca de
Mongaguá / SP

531

#

[Handwritten signature]
10/04/18

TÍTULO 1 : PRELIMINARES

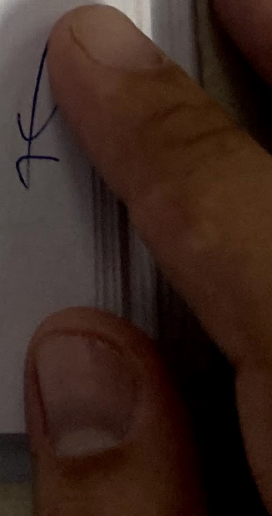
Processo n°	0004274-30.2010.8.26.0366
Ordem n°	895 / 2010
Ação	ORDINÁRIA – PENHORA / AVALIAÇÃO DE BENS
Requerente	BANCO BRADESCO S/A
Requerido	JOSÉ LITO SEVERO E OUTROS

TÍTULO 2 : QUADRO RESUMO

366 FMS.18.00003593-0 190418 1207 988

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo nomeado por V. Exa para servir nos autos da supra citada; em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação de fls. 48 ; após ter completado diligências e vistoria ao imóvel , apresentando exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa a juntada aos autos do presente

LAUDO AVALIATÓRIO



TULO 1 : PRELIMINARES

do presente Laudo é a determinação do valor atual de mercado do imóvel
à avenida Jussara nº 55 - Loteamento Balneário Jussara, no município de
São Paulo, ofertado nos termos dos AUTOS DA AÇÃO ORDINÁRIA,
por BANCO BRADESCO S/A , processo nº 0004274-30.2010.8.26.0366, em
2ª Vara do Foro da Comarca de Mongaguá / SP

TULO 2 : QUADRO RESUMO

DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
Av. Jussara, nº 55 Balneário Jussara Matrícula nº 175.178 Contribuinte nº 37.0001.004.05	R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais)

TULO 3 : LOCALIZAÇÃO

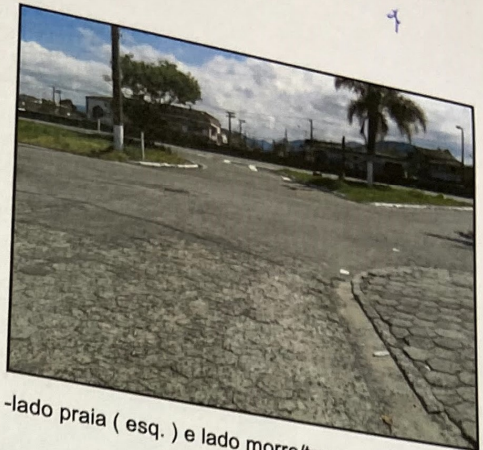


ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

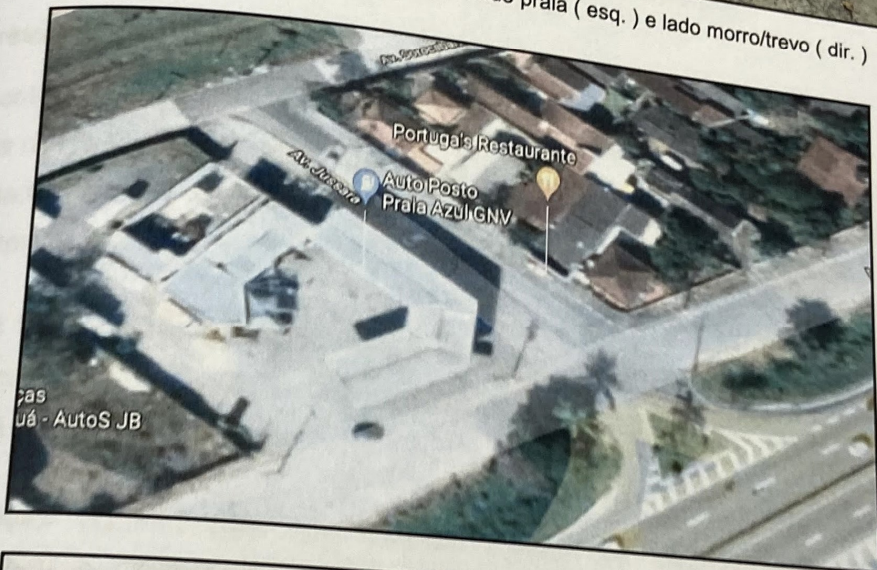
533

~~12/15~~

AR



Vista da Av. Jussara em frente ao imóvel avaliando - -lado praia (esq.) e lado morro/trevo (dir.)



R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

534
7 2 9
4

3.1. Considerações

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 48 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel objeto da lide.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

3.2. Pressupostos

- As dimensões e a situação do imóvel a ser avaliado foram extraídas dos documentos fornecidos nos autos, checadas "in loco" pelo signatário, apresentando aparentemente conformidade com a realidade local, entretanto tal vistoria foi realizada sem instrumentos de precisão.
- Os bens livres de hipotecas, usufrutos, penhores, passivos ou qualquer ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização, inclusive dívidas ou pendências referentes à eventos do passado
- A avaliação admitiu que não existem dívidas ou créditos em aberto de responsabilidade dos proprietários (IPTU, taxas diversas etc)
- As ilustrações apresentadas são precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados; lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local e colhidas no imóvel avaliando.

R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

CAPÍTULO 4 : VISTORIA

A vistoria ocorreu às 10:00 horas do dia 10/04/2018 e foi acompanhada pelo locatário do imóvel Sr. Portuga. No local temos um estabelecimento com exploração comercial e atividade principal de bar/restaurante denominado "Portuga's Bar".

Pela verificação "in loco" foi constatado que o imóvel avaliando está localizado na Av. Jussara nº 55; descrito na matrícula nº 175.178 como sendo PARTES DOS LOTE 04, 05 e 06 - QUADRA 01 - Balneário Jussara com inscrição cadastral na municipalidade de Mongaguá nº 37.0001.004.05.

CAPÍTULO 5 : IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

5.1. Caracterização da Região

Trata-se de região inserida na zona urbana do município de Mongaguá com infraestrutura completa, ocupação predominantemente residencial e atividade média, apresentando facilidade de acessos estando próximo à Rodovia Padre Manoel de Nóbrega.

A região é formada por construções de médio padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres média distribuídos de forma horizontal com média densidade de ocupação.

Quadro 1 - Localização e atividades existentes

Uso Predominante	Residencial / Comercial
Distribuição da Ocupação Predominante	Horizontal
Densidade de Ocupação	Média
Principais pólos de Influência	Bairros residenciais de simples à médio padrão construtivo
Área Sujeita a Enchentes	Não

Fonte : próprio autor

536
1/2/3
R

Quadro 2 – Infraestrutura urbana e equipamentos comunitários do bairro

Intensidade de Tráfego	Média
Nível de Escoamento	Bom
Acesso ao Imóvel	Acesso direto
Melhoramento Públicos	Redes de água e esgoto, energia elétrica, rua aberta com pavimentação em bloquetes de concreto, iluminação pública, coleta de lixo e redes de telefonia

Fonte : próprio autor

5.2. Caracterização do Logradouro

Quadro 3 – Características do logradouro

Denominação	Via urbana
Tipo	Principal
Quantidade de Faixas	Duas
Mão de Direção	Dupla
Pavimentação	Bloquetes de concreto
Traçado	reto
Perfil	Inclinado
Nível Comercial	Local

Fonte : próprio autor

CAPÍTULO 6 : CRITÉRIOS E METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Avaliação Imóveis Urbanos, que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP", E "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – versão 2002".

6.1. Método Comparativo

O Método Comparativo consiste essencialmente na comparação de valores de venda conhecidos de imóveis que possuam características comparáveis do imóvel avaliado, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

537
~~80~~
7

Para perfeita aplicação e adequação deste método, devem ser atendidos requisitos básicos relacionados ao imóvel avaliado e as amostras comparativas desde que obedecidas as seguintes condições:

- ⇒ Localização
- ⇒ Tipologia
- ⇒ Destinação de uso
- ⇒ Dimensões
- ⇒ Detalhes construtivos
- ⇒ Idade
- ⇒ Contemporaneidade

No desenvolvimento do método comparativo foi realizado estudo mercadológico na região em que se insere o imóvel avaliado. Para adequar o processo de homogeneização da pesquisa serão adotados os seguintes parâmetros:

- A) FATOR OFERTA:- Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.
- B) FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos será feita através da variação dos índices IGP-M / FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas).
- C) FATOR ÁREA: Utilização da FÓRMULA ABUNAHMAN representada pela expressão empírica;

$$Fa = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliado}} \right)^n \quad \text{na qual :}$$

n = 0,250 → quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

n = 0,125 → quando a diferença for superior a 30%

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

538
~~788~~
7

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado.

D) TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP"

Utilizando-se das evidências disponíveis, elaborou-se planilha com a composição de amostras representativas dos dados do mercado, suas características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes as do imóvel avaliando.

E) FATOR TOPOGRAFIA

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação paradigma: terreno plano = 1,00

Topografia	Fatores
Plano / acive até 5%	1,00
Acive de 5% até 10%	0,95
Acive de 10% até 20%	0,90
Acive acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

F) FATOR SUPERFÍCIE (Fsup)

Para o fator superfície foi adotada seguinte situação :

Situação paradigma : terreno seco = 1,00

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

539
~~784~~ 882
7

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Permanente alagado	0,60
Brejosos	0,50

Para o caso em tela, a avaliação realizada no imóvel nº 55 pelo Método Comparativo de Dados de Mercado mostrou-se plenamente adequada atendendo todas as recomendações das normas vigentes face a oferta de dados de mercado para imóveis com características similares nas circunvizinhanças da unidade avalianda.

CAPÍTULO 7 : DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 175.178 - 1º RGI de Itanhaém

IMÓVEL: " Um terreno formado por parte dos lotes 04, 05 e 06 da quadra 01, do Balneário Jussara, município de Mongaguá, medindo 7,50m de frente para a avenida Jussara por 24,64m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente; encerrando a área de 184,80m², confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel com partes dos lotes 05 e 06, do lado esquerdo na mesma ordem, com parte do mesmo imóvel, de propriedade de Cristobal Rosado e nos fundos com terras de Sebastião Lucio Di Pino, distante 19,15m do ponto de cruzamento da rua Marginal Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, via Cubatão – Peruíbe, tomando-se por base a medida do fundo do terreno ".

Contribuinte nº : 37.0001.004.05

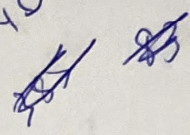
CAPÍTULO 8 : TERRENO

8.1. Cálculo do Valor Unitário (Vun)

Para o cálculo do valor unitário do m² da região foram selecionados 15 (quinze) elementos comparativos ; amostra bastante significativa; localizados na mesma região geoeconômica da unidade avaliada.

Com os critérios empregados na homogeneização, definido nos itens 5 e 6 do laudo, resultou no preço unitário básico do m² igual à:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

540


Local	Quadra	Lote	Valor Unitário (abril/2018)
Av. Jussara n° 55	01	parte dos lotes 04, 05 e 06	R\$428,15

8.2. Cálculo do Valor do Terreno (VT)

Será dado pela seguinte expressão :

$$VT = Vu \times At \times Cf \times Cp$$

Onde

VT = Valor do terreno

Vu = Valor unitário homogeneizado = R\$428,15 (abril/2018) - anexo 2

At = Área do terreno = 184,80m²

Cf = Coeficiente de múltiplas frentes / esquina = 1,00

Cp = Coeficiente de profundidade = 1,0000

Ctop = Coeficiente de topografia = 1,0000

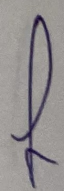
Csup = Coeficiente de superfície = 1,0000 (seco)

$$VT = R\$428,15 \times 184,80 \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000$$

$$\text{Valor do Terreno} = VT = R\$ 79.122,12 \text{ (data base - abril/2018)}$$

CAPÍTULO 9 : BENFEITORIAS

A planta do imóvel não foi juntada aos autos na inicial; durante a vistoria foi verificada sua área de terreno e área construtiva. Suas áreas estão em conformidade com aquelas descritas no cadastro da municipalidade de Mongaguá e foram adotadas pelo Perito por todo o corpo do Laudo Pericial.



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

541
300
81

Neste contexto temos que a edificação avalianda é composta por 01 salão comercial térreo (pavimento único) assim identificado e descrito pelo signatário:

Para o imóvel objeto da lide foram adotados os seguintes parâmetros:

"Comercial / Padrão Simples / Limite Mínimo", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. – 2.002/2.006", assim descrito :

" Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e interior e exterior simples sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõe de espaço para estacionamento. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas; sendo o acesso aos andares superiores (quando for o caso) feito através de escadas e corredores estreitos. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade comum.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos por todas as áreas, tais como :

Pisos : cerâmica comum, taco, cacos cerâmicos ou cimentado liso;

Paredes : pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra permeável nas áreas molhadas e, eventualmente nas áreas de circulação e escadarias. "

Forros : pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas : sumárias, embutidas e operantes, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Instalações hidráulicas : básicas, embutidas e operantes. "

9.1. Cálculo do Valor da Benfeitoria (VB)

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte fórmula geral :

$$VB = Ac \times Vub \times Foc$$

Onde :

R

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

542

~~357~~

~~88~~

VB = valor da benfeitoria

Ac = Área da construção

Vub = valor unitário de venda da construção em R\$ / m²

Foc = Depreciação

9.2. SALÃO COMERCIAL (VB)

Classe: Comerciall

Grupo / Tipo: Salão Comercial

Padrão Construtivo: Simples

Valor unitário adotado = 0,418 * R8N (limite mínimo)

Valor de R8N = R\$1.337,98/m² (março / 2018)

A = Área construída = 162,82m²

le = Idade estimada = 20 anos (28%) ⇒ K = 0,6722 ⇒ Foc = 0,7378

Estado de conservação: Reparos de simples = e

VB = 162,82 x 559,27 x 0,7378

Valor da Benfeitoria = VB = R\$ 67.184,32 (data base – abril/2018)

CAPÍTULO 10 : AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel resultará da somatória das parcelas referente ao Terreno + Benfeitorias :

VI = VT + VB onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

São Paulo, 19 de abril de 2018

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

[Handwritten signature]

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

543
~~758~~
758

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

Valor do imóvel será dado pela soma do terreno e benfeitorias, ou seja :

$$= VT + VB$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = R\$ 79.122,12 + R\$ 67.184,32 = R\$ 146.306,44$$

Arredondando-se para transação comercial; teremos :

VI = R\$146.000,00
(cento e quarenta e seis mil reais)
base : abril/2018

CAPÍTULO 11 : ENCERRAMENTO

da mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 13 (treze) folhas, digitadas em computador, apenas no anverso sendo esta lida e assinada pelo signatário.

acompanha o presente :

ANEXO N° 01 : Ilustrações

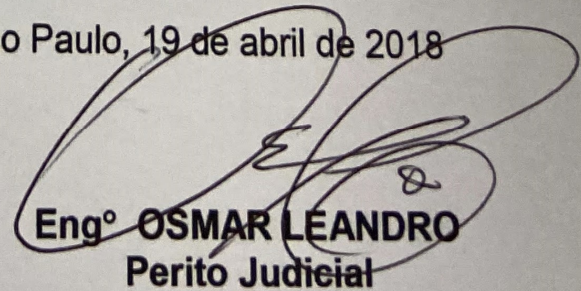
ANEXO N° 02 : Pesquisa Amostral / Comparativos / Homogeneização

ANEXO N° 03 : IPTU

o que respeitosamente cumpria expor.

alta consideração de V. Exa.

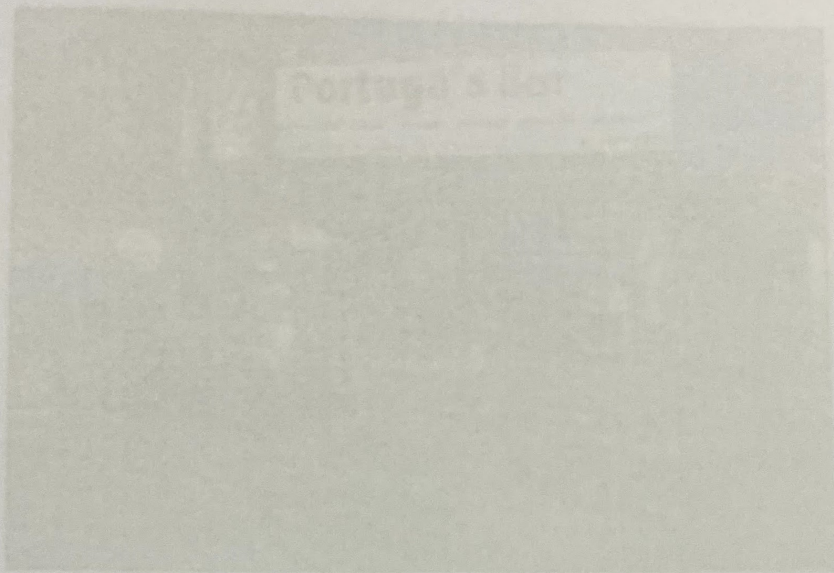
São Paulo, 19 de abril de 2018



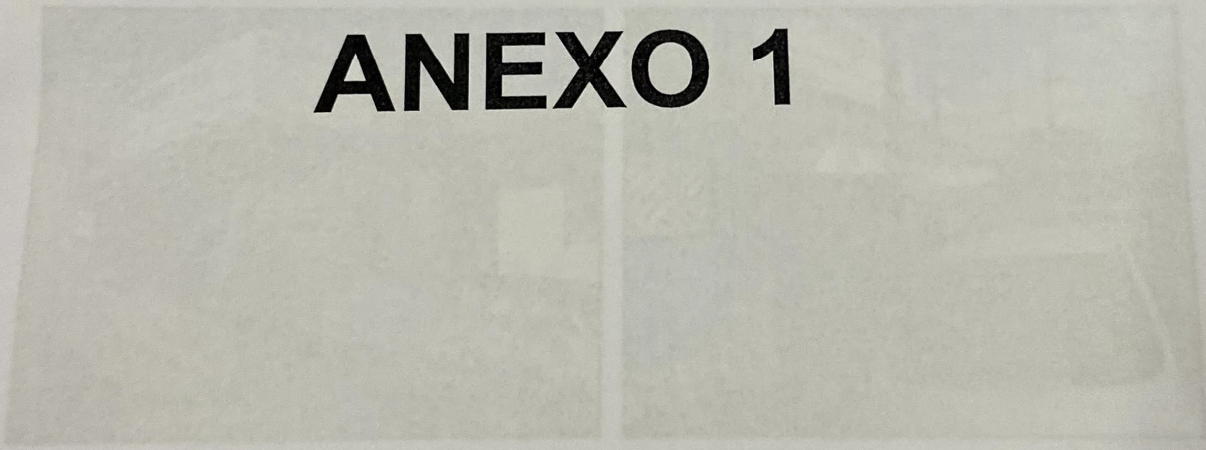
Eng° OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

544
~~301~~
9



ANEXO 1

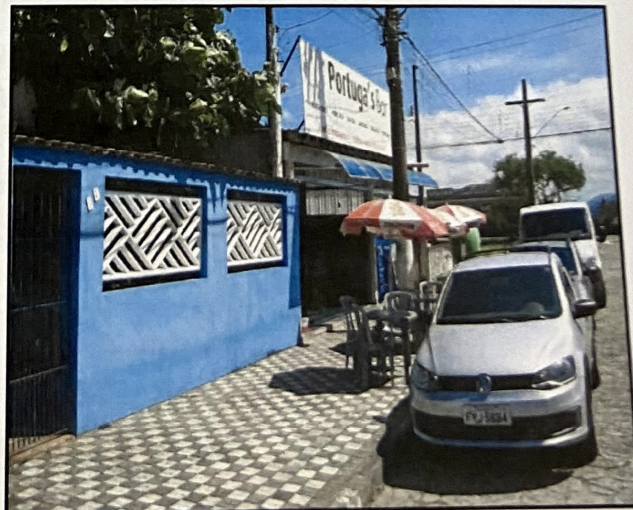


f

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

545 ~~88~~
9

88



Handwritten signature or mark.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

546 ~~751~~ ~~85~~



[Handwritten signature]

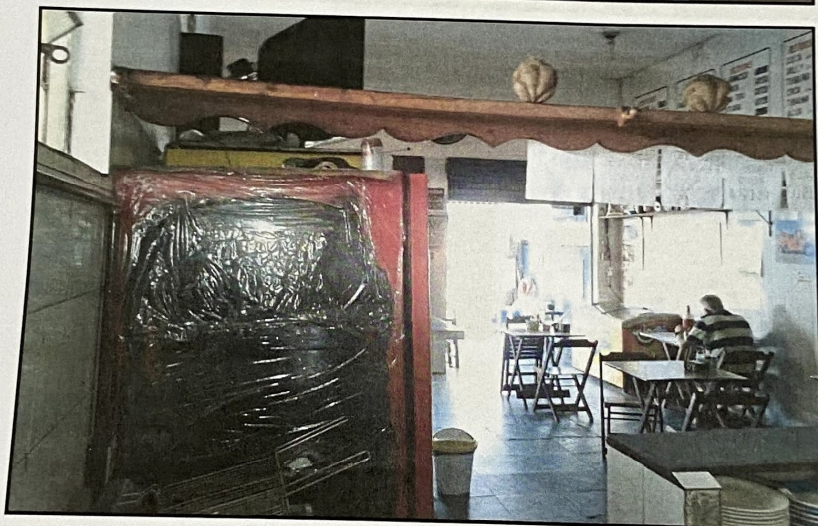
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

547

~~397~~

~~20~~

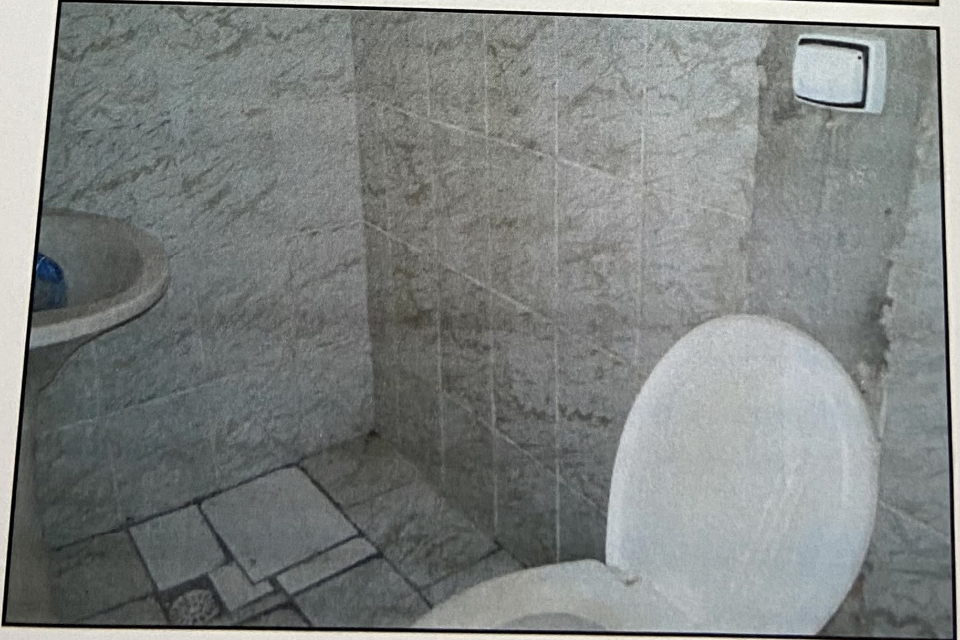
4



[Handwritten signature]

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

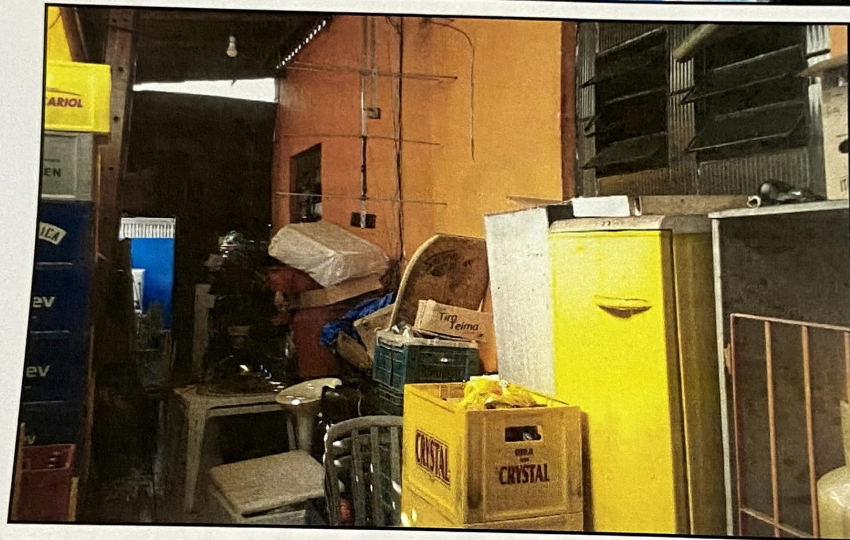
548
~~788~~
88



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

549
~~549~~
7

92



Handwritten signature or mark.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

450

~~450~~

95









9

ANEXO 2

h

h

551
~~551~~
~~551~~

IMÓVEL	LOCAL	ÁREA (m²)	VALOR GLOBAIS	VALOR ÚTIL	VALOR GLOBAIS	VALOR ÚTIL	VALOR GLOBAIS	VALOR ÚTIL	VALOR GLOBAIS	VALOR ÚTIL
1	 Av. Ana Seckler Malacco	125	0,90	1,000	1,000	0,952	50.000,00	45.000,00	R\$ 342,83	Canal Imóveis (13) 3446.1205
2	 Balneário Jussara	150	0,90	1,000	1,000	0,974	60.000,00	54.000,00	R\$ 350,73	Realização Imóveis (13)3506.1124
3	 Balneário Jussara	120	0,90	1,000	1,000	0,947	58.000,00	52.200,00	R\$ 412,14	Realização Imóveis (13)3506.1124
4	 Balneário Jussara	250	0,90	1,000	1,000	1,078	88.000,00	79.200,00	R\$ 341,66	Patucci Imóveis (13)3446.2800
5	 Balneário Jussara	250	0,90	1,000	1,100	1,078	90.000,00	89.100,00	R\$ 384,37	Patucci Imóveis (13)3446.2800
6	 Balneário Itaóca	260	0,90	1,000	1,100	1,089	100.000,00	99.000,00	R\$ 414,70	Patucci Imóveis (13)3446.2800
7	 Balneário Jussara	325	0,90	1,000	1,000	1,152	160.000,00	144.000,00	R\$ 510,24	Paulumar Imóveis (13) 3448.4849
8	 Balneário Jussara	250	0,90	1,000	1,100	1,078	90.000,00	89.100,00	R\$ 384,37	Paulumar Imóveis (13) 3448.4849

552
~~552~~
~~552~~

Imóvel	Foto	Local	Área (m²)	Fator Oferta	Fator Transp.	Fator Equipam.	Fator Situaç.	Valor Total	Valor Oferta	Valor de Venda	Valor
9		Balneário Itaipava	338	0,90	1,000	1,100	1,163	155.000,00	153.450,00	R\$ 577,96	Casa Branca Imóveis (13)3448.2580
10		Balneário Jussara	200	0,90	1,000	1,000	1,020	88.000,00	79.200,00	R\$ 403,90	Casa Branca Imóveis (13)3448.2580
11		Jardim Silveira	212	0,90	1,000	1,000	1,035	80.000,00	72.000,00	R\$ 351,48	Carlião Imóveis (13) 3507.3137
12		Balneário Jussara	250	0,90	1,000	1,000	1,078	120.000,00	108.000,00	R\$ 465,90	Carlião Imóveis (13) 3507.3137
13		Jardim Silveira	300	0,90	1,000	1,000	1,129	160.000,00	144.000,00	R\$ 541,81	Carlião Imóveis (13) 3507.3137
14		Balneário Jussara	250	0,90	1,000	1,000	1,078	125.000,00	112.500,00	R\$ 485,31	Carlião Imóveis (13) 3507.3137
15		Balneário Itaipava	200	0,90	1,000	1,000	1,020	110.000,00	99.000,00	R\$ 504,88	Carlião Imóveis (13) 3507.3137
SOMATÓRIA										R\$6.422,29	
MÉDIA										R\$428,15	
LIMITE INF.										R\$299,71	
LIMITE SUP.										R\$556,60	

TS

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

553
~~558~~
8/10

ANEXO 3

Alhuma PARCELA (sem Data)

R



PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA

Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000

Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br

IPTU 2018

INSCRIÇÃO

37000100405

PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO

JOSE LITO SEVERO

JOSE LITO SEVERO

Endereço de Correspondência

Logra: R. CARANDAI, Nº 00645 - CEP: 02516020

Bairro: CASA VERDE Complemento:

Cidade: SAO PAULO UF: SP

Endereço do Imóvel

AVN JUSSARA, Nº 00055 SALAO COMERCIAL

BAL JUSSARA - CEP:11730000 ST: -QD:01 LT: U:1



554
7



PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA

Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000

Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br

Estado de São Paulo

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

VALOR COTA ÚNICA	R\$ 1.906,14
VALOR DAS PARCELAS	R\$ 167,19
TOTAL DO LANÇAMENTO	R\$ 2.006,46

INSCRIÇÃO CADASTRAL	REGISTRO	NATUREZA	NÚMEROS DE PARCELAS	EXERCÍCIO	SEQUÊNCIA
37000100405	37000100405	IPTU	12	2018	
CONTRIBUINTE / COMPROMISSÁRIO JOSE LITO SEVERO CPF: 057.958-05			COMPOSIÇÃO DO LANÇAMENTO		
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA CARANDAI, Nº 00645 CASA VERDE CEP: 02516020 SAO PAULO-SP			Recetta 1.536,31		
REALIZAÇÃO AVN JUSSARA, Nº 00055-BAL JUSSARA - QD:01 LT: U:1 SALAO COMERCIAL - CEP:11730000			IPTU 41,49		
INFORMAÇÕES GERAIS			TX.Expediente 428,66		
			TX.Coleta de Lixo		
			BASE DE CÁLCULO		
			Testada 7,50		
			Área Terreno 184,80		
			Área Construída 162,82		
			Área Irregular 0,00		
			Fração Ideal 1,000000		
			Valor Venal Territorial 27.784,26		
			Valor Venal Predial 74.636,33		
			Valor Venal Total 102.420,59		

Nenhuma PARCELA deste CARNÊ poderá ser paga fora do Exercício