



Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central
João Mendes da Comarca da Capital.

Processo n.º 1052175-52.2017.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que LUIZ ANGELO CANTADORI move em face de **ARNALDO ZANATTA, ARNALDO ZANATTA JUNIOR e SYLVIA CHRISTINA ZANATTA**, processo n.º 1052175-52.2017.8.26.0100, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de setembro de 2018.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
2. VISTORIA	08
3. CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 01	18
4. CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 02	33
5. CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 03	48
6. QUESITOS	53
7. CONCLUSÕES	56
8. ENCERRAMENTO	58



1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria para avaliação dos os seguintes imóveis abaixo elencados:

- 1- Matrícula 97.294 – 4º CRI - Rua Fadlo Haidar, nº 143, Vila Olímpia, São Paulo/SP – CEP: 04545-050 - Conforme matrícula atualizada do imóvel em anexo – de titularidade do Executado ARNALDO ZANATTA.

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: 97.294 ficha: 01

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo
São Paulo, 29 de março de 1988

IMÓVEL:- CASA E RESPECTIVO TERRENO, situado à Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 147, antiga Rua Norma, sendo o terreno constituído de parte do lote nº 22 da quadra Z-2, no 28º Sub-distrito - - Jardim Paulista, confrontando do lado esquerdo com o imóvel - nº 139 e do lado direito com o de nº 155, da mesma Rua Dr. -- Fadlo Haidar e pelos fundos com João Silveira, seu terreno me de 5,00ms. de frente; por 50,00ms. da frente aos fundos, per-fazendo a área de 250,00ms2.-

CONTRIBUINTE:- 299.077.0070-1.

PROPRIETÁRIOS:- LÁZARO MARTINO, brasileiro, industrial, RG. - nº 1.331.640-SSP/SP., e sua mulher, ALAYDES MARIA MARTINO, bra-sileira, de prendas domésticas, RG. nº 3.333.024-SSP/SP., ing-critos no CPF. sob nº 006.552.108-06, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta - Capital, à Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 147.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 64.946, deste Registro.-

[Assinatura]
Lucinda de Castro Filho - Oficial



- 2- Matrícula 58.407 – 4º CRI – Rua Clodomiro Amazonas, nº 1.158, LOJA 10, Vila Olímpia, São Paulo/SP – CEP: 04537-002 – Conforme matrícula atualizada do imóvel em anexo – de titularidade do Executado ARNALDO ZANATTA.

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: 58.407 ficha: 01 São Paulo, 11 de março de 19 82

IMÓVEL: LOJA número 10, no andar térreo do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CLODOMIRO AMAZONAS, na rua Clodomiro Amazonas, nº 1.158, no 28º sub-distrito - JARDIM PAULISTA, com a área útil de 60,57m², área comum de 27,62m², garagem com 48,857 m², perfazendo a área total construída de 137,047m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3265% no terreno.

CONTRIBUINTE: nº 299.060.0378-0.-

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA M. E. LTDA., com sede nesta Capital, na rua Correa de Mello nº 84, 12º andar, inscrita no CGC/MF. sob o número 46.951.133/0001-44.

REGISTROS ANTERIORES: R.02/Matrículas números 33.517, 33.518, 33.519, 33.520, 33.521, 33.522, 33.523 e 33.524 deste Cartório e R.03/Matrícula número 4.181 deste Cartório. (Matrícula número 48.936).-

Waldyr Waldor - Oficial Subst.



3- Matrícula 61990 – Registro de Imóveis do Guarujá - Rua São Carlos 201, apto 51, Guarujá/SP – Conforme matrícula do imóvel em abaixo – de titularidade do Executado ARNALDO ZANATTA.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **61990** ficha **01**

Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
Oficial Vitado

Guarujá, 08 de fevereiro de 19 88

IMÓVEL: Apartamento nº 51, localizado no 5º andar tipo do Condomínio Residencial/PUNTA VERDE, situado à Rua São Carlos nº 201, nesta cidade, município e comarca - de Guarujá-SP, confrontando pela frente tomando-se por base a posição de quem da/Rua São Carlos olha o prédio, com a área de recuo voltada para a Rua São Carlos e parte da escadaria pelo lado direito com a área de recuo voltada para a Rua Mexi-go, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 52, o hall e poço do elevador de ser-viço e a escadaria, e pelos fundos com o apartamento nº 52, o hall social e o po-ço do elevador social e área de recuo no canto formado pelas divisas lateral di-reta e dos fundos do prédio, contendo a área privativa de 152,60 metros quadra-dos, área comum de 83,58 metros quadrados, a área real construída de 236,18 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,76% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns; correspondendo ao referido apartamento as vagas de - nºs 17 e 18 do estacionamento localizadas no sub-solo. A vaga de nº 17, confronta pela frente, tomando-se por base de quem da área de circulação olha a mesma com a vaga de nº 18, pelo lado direito com parte das vagas de nºs 15 e 16 pelo lado es-querdo com a lateral direita do prédio e pelos fundos com o canto chanfrado da la-teral direita do prédio. A vaga de nº 18 confronta pela frente, seguindo a mesma/orientação com a área de circulação, pelo lado direito com parte da vaga de nº 16 e área de circulação, pelo lado esquerdo com a lateral direita do prédio e pelos/fundos com a vaga de nº 17. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob - nº U-0051-001-009.

PROPRIETÁRIA: VÉRTICE CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, com sede em Santos-SP, à Avenida - Ana Costa nº 482, 9º andar, conjuntos 901/6, inscrita no CGC/MF sob nº - - - - - 48.991.855/0001-56.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 na matrícula nº 11.079, R.4 nas matrículas nºs 28.055 e - 28.056, e R.6 na matrícula nº 45.514, deste Cartório.

Escrevente autorizado *[Assinatura]*

MARTINS DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2017 às 12:46, sob o número WJMJ174 - ConferenciaDocumento do, informe o processo 1052175-52.2017.8.26.0100 e código 3783086.

1.2. A PARTE REQUERENTE

LUIZ ANGELO CANTADORI, brasileiro, solteiro, comerciante, possuidor da cédula de identidade RG nº 1.112.345-6 e CPF/MF nº 035.779.85895, residente e domiciliado à Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira, 171, Vila Nova Conceição, CEP: 04507-060 São Paulo/SP.

1.3. A PARTE REQUERIDA

ARNALDO ZANATTA, brasileiro, casado, empresário, possuidor da cédula de identidade RG nº 1.922.147 e CPF/MF nº 031.653.458-7, **ARNALDO**



ZANATTA JUNIOR, brasileiro, solteiro, engenheiro de produção, possuidor da cédula de identidade RG nº 11.748.581-0 e CPF/MF nº 086.528.408-30 e **SYLVIA CHRISTINA ZANATTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, possuidora da cédula de identidade RG nº 11.748.582 e CPF/MF nº 051.879.978-66, todos com domicílio na Rua Clodomiro Amazonas, 1158, conjuntos 04, 05, 09 e 10 (COSEBRA IMÓVEIS), Itaim Bibi, CEP: 04537-002 São Paulo/SP.

1.4. HISTÓRICO

A presente demanda originou-se em 01 de junho de 2017.

O crédito exequendo teve origem na Nota Promissória, abaixo descrita:

Emissão	Vencimento	Nota Promissória nº.	Valor Original	Valor Corrigido
06/02/2015	06/01/2017	01/01	R\$ 600.000,00	R\$ 606.383,44
TOTAL				R\$ 606.383,44

O Exequente é credor dos Executados no valor total de R\$ 606.383,44 (seiscentos e seis mil trezentos e oitenta e três reais e quarenta e quatro centavos).

Embora insistentemente cobrado de maneira extrajudicial, os Executados não demonstraram interesse em solucionar o débito por vias amigáveis.

O Exequente realizou o protesto do título executivo extrajudicial por falta de pagamento perante o 7º Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos da Capital.

Não obstante, mesmo após o protesto do vertente título, os Executados também não se manifestaram quanto a uma solução positiva ao caso, não restando outro meio ao Exequente, senão perseguir seus créditos por intermédio da via Judicial.

Às fls. 28, o (a) MM. Juiz (a) de Direito do (a) 15ª Vara Cível do Foro Central Cível, na forma da lei, MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua



jurisdição citar o (a,s) executado(a,s), Sylvia Christina Zanatta, para, no prazo de 03 (três) dias, pagar(em) a dívida no valor de R\$ R\$ 606.383,44. Às fls. 111, a MM. Juiz (a) de Direito defere a penhora dos imóveis, objeto das matrículas indicadas às fls.. 91/93.

Às fls. 137, ARNALDO ZANATTA, vem perante o MM. Juízo apresentar IMPUGNAÇÃO ÀS PENHORAS, alegando EXCESSO DE PENHORA, solicitando que sejam desconstituídas duas das penhoras realizadas em dois dos imóveis (matrículas 61.990 e 97.294), permanecendo apenas uma penhora - a do imóvel matrícula 58.407, que possui valor real de mercado que sobeja o valor cobrado na presente ação.

Às fls. 381, a MM. Juiz (a) de Direito dá por citado o executado Arnaldo Zanatta (fls.137). A alegação de excesso de penhora é tempestiva, mas prematura, visto que deve ter lugar após a avaliação, que ainda não ocorreu. Todavia, deve haver redução da penhora à metade dos imóveis constritos, como admite o exequente a fls. 373 e seguintes, dado que a outra metade pertence à esposa do executado que não é parte. Assim, apesar de a hasta se realizar por inteiro, haverá reserva da meação de sua cônjuge.

Diante disso, é afastado o excesso de penhora.

Às fls. 400, este Perito é nomeado para promover as avaliações indicadas nos autos.

1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;



- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes indicaram assistentes técnicos, tendo destacado para o exercício da função os Ilustres colegas:

Representando a parte requerente, o Engenheiro Civil **Antonio Luiz Brant da Silva Carvalho**, CREA/SP nº 0600897131;

Representando a parte requerida, o Perito Judicial Avaliador **Fábio Di Mário**, CONPEJ/SP 02.00.0033.

2- VISTORIA

A vistoria foi executada no dia 14 de agosto de 2018, em conjunto com os colegas assistentes técnicos nomeados pelas partes.

IMÓVEL 01

IMÓVEL 01- CASA E RESPECTIVO TERRENO, situado à Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 147, antiga Rua Norma, sendo o terreno constituído de parte do lote nº 22 da quadra Z-2, no 28Q Subdistrito - Jardim Paulista, confrontando do lado esquerdo com o imóvel nº 139 e do lado direito com o de nº 155, da mesma Rua Dr. Fadlo Haidar e pelos fundos com João Silveira. Seu terreno mede 5,00mts. de frente por 50,00mts. da frente aos fundos, perfazendo a área de 250,00 mts². CONTRIBUINTE: 299.077.0070-1. PROPRIETÁRIOS: ARNALDO ZANATTA, brasileiro, do comércio, RG. 1.922.147/SSP/SP, inscrito no CPF. sob o nº 031.653.458-72, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOSEFA MARTIN ZANATTA, brasileira, de prendas domésticas, RG. 3.217.028 SSP/SP., inscrita no CPF. sob o nº 128.309.978-08, domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Fadlo Aidar nº 165, apto nº 32. REGISTRO ANTERIOR: 64.946, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 299.077.0070-1

Local do Imóvel:
R DOUTOR FADLO HAIDAR, 147
CEP 04545-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOUTOR FADLO HAIDAR, 147
CEP 04545-050

Contribuinte(s):
CPF 006.552.108-09 LAZARO MARTINO
CPF 031.663.458-72 ARNALDO ZANATTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.118,00
- da construção:	1.612,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	920.786,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	334.490,00
Base de cálculo do IPTU:	1.255.275,00

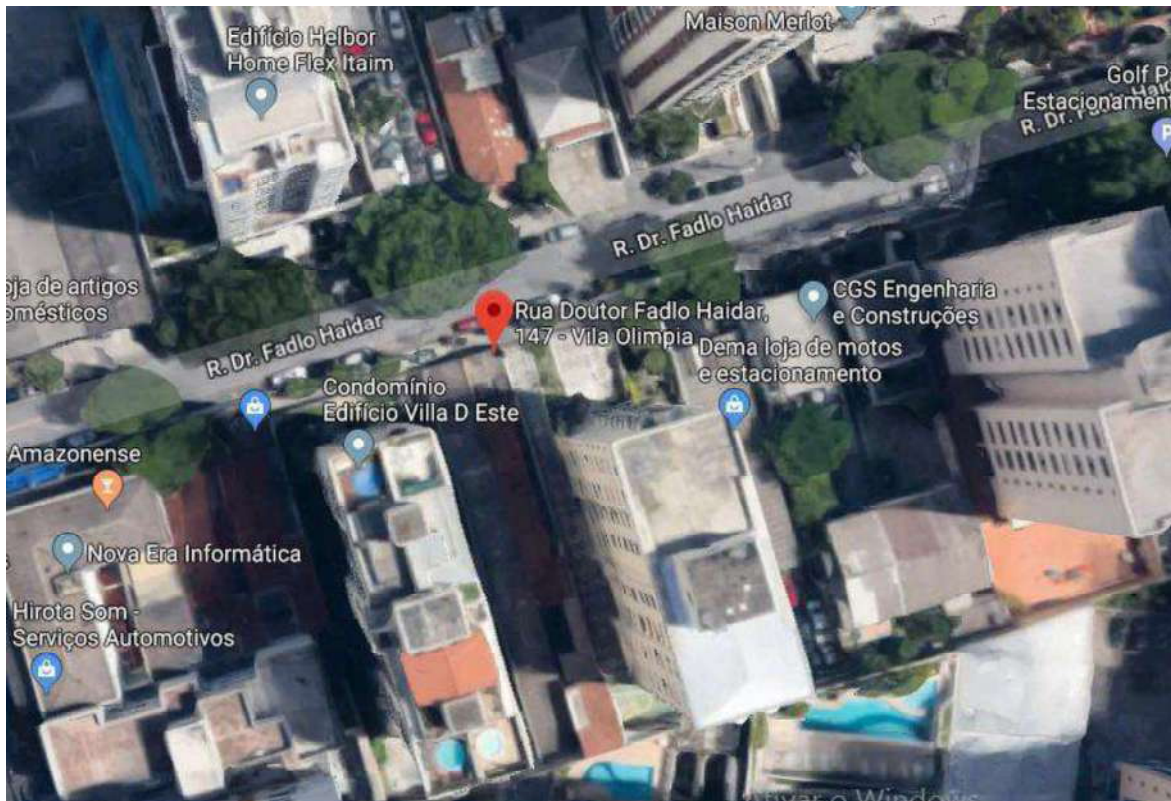
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/12/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/09/2018
Número do Documento: 2.2018.00196177B-4
Solicitante: FÁBIO LUIZ ELUF (CPF 082.780.948-38)

Certidão de dados cadastrais do imóvel.

LOCALIZAÇÃO:



A Vila Olímpia é um bairro nobre localizado na zona oeste da cidade de São Paulo, capital do Estado de São Paulo, localizado no distrito do Itaim Bibi, sendo administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. É também um dos grandes centros financeiros da cidade, assim como o Centro, a Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Faria Lima e Brooklin.

Popularmente e em algumas reportagens a região é erroneamente considerada como pertencente à Zona Sul, porém é administrada pela Subprefeitura de Pinheiros, sendo oficialmente integrada à Zona Oeste. A mudança de região geográfica ocorreu em 2002, na gestão Marta Suplicy, até então fazia parte da Zona Centro-Sul (Zona Sul), sendo administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro.

É formado pela Avenida Santo Amaro, Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros e Avenida Juscelino Kubitschek, sendo cortada ao meio pela Avenida Faria Lima e Avenida Hélio Pellegrino. Limita-se com os bairros de Itaim Bibi, Brooklin Novo, Moema, Vila Nova Conceição e Cidade Jardim.

A região, chamada hoje de Vila Olímpia, no início do século XX era rural, formada por chácaras de imigrantes e descendentes de italianos e portugueses em sua parte mais alta e de terrenos alagadiços na várzea do rio Pinheiros, na parte



baixa. Nos anos 1930 houve um loteamento destas propriedades rurais e áreas verdes, havendo uma urbanização da área. Nas áreas de várzea, indústrias de médio e grande porte, sofriam pelas constantes enchentes do rio Pinheiros, tornando a região menos valorizada.

A partir dos anos 1990 o bairro recebeu melhorias, realizadas pela Prefeitura da cidade, tais como: a construção ou melhoramentos das avenidas e alargamentos de ruas que geraram uma ligação do bairro com diversas áreas da cidade. Após as obras subterrâneas nos rios Uberaba e Uberabinha houve um grande *boom* imobiliário por causa do fim dos grandes alagamentos.

Este processo cumulou em importantes mudanças na Vila, como a valorização dos imóveis, tráfego intenso de veículos e pessoas, migração das indústrias para outras localidades, investimentos privados em tecnologia de ponta, possibilitando a edificação de "*prédios inteligentes*" e megaempreendimentos.

A Vila Olímpia abriga inúmeros escritórios de multinacionais e empresas nacionais como: Unilever, Grupo Santander, Camargo Corrêa, Management Solutions, Chrysler, CPFL, Bain & Company, Comgas, Gol Transportes Aéreos, AES Eletropaulo, Kimberly-Clark, Parmalat, Brigaderia Reis, São Paulo Alpargatas e canais de televisão, exemplos da FOX Latin America Channels e Discovery Communications. Muitas empresas high tech que hoje estão entre as maiores do mundo se encontram também na região: Facebook (primeiro escritório da América Latina) Google, Yahoo!, ApontadorMapLink, Motorola, Sony Ericsson, Intel, Symantec, Microsoft, B2W Digital entre muitas outras. Devido à presença destas empresas o bairro foi chamado de *Vale do Silício paulistano*.

Essa gama de empresas faz com que nos arredores da *Rua Funchal*, uma das principais do bairro, haja mais helipontos do que pontos de ônibus. O bairro nobre possui 25 helipontos, mais que os 24 pontos de ônibus que estão localizados em vias estreitas, havendo constantes congestionamentos. Este fato reflete a falta de planejamento urbano a partir da década de 1990, quando houve uma explosão de lançamentos de edifícios novos e modernos na área. Vila Olímpia também sofre com de falta de estacionamentos para atender sua grande demanda. A região também tem grande fama por conta de sua vida noturna, seus diversos bares e casas noturnas cuja característica é a música eletrônica,



considerada por isso como uma das principais áreas de lazer da juventude paulistana. Uma dessas casas de show é a Via Funchal, estabelecimento que em 10 anos de existência promoveu 916 shows e 803 eventos, trazendo um público de mais de três milhões e oitocentas mil pessoas ao bairro.

Também está localizado no bairro a E-Tower, um dos edifícios de maior destaque da capital paulista, sendo o 5º mais alto da cidade e o 12º mais alto do Brasil, o Shopping JK Iguatemi, o Insper, Universidade Anhembi Morumbi e o Shopping Vila Olímpia.

É um bairro de alto-padrão, recebendo a classificação pelo CRECI como "Zona de Valor B", mesmo grau de: Jardim Paulistano, Alto de Santana e Pinheiros.

*fonte WIKIPÉDIA.

VISTORIA:



01 - Vista da rua Dr. Fadlo Aidar.



02 – Localização: Rua Dr. Fadlo Aidar.



03 – Fachada frontal do imóvel avaliando.



04 – Fachada frontal do imóvel avaliando.



05 – Vista superior do imóvel.



06 - Vista dos fundos do imóvel, vendo-se a edícula.



07 – Vista de cobertura externa, em frente à edícula.



08 – Interior da edícula, ocupada atualmente por loja.



09 – Idem anterior.



10 – Vista da edícula em direção à edificação principal.

OBS: No dia da vistoria, não pudemos acessar o interior da parte frontal do imóvel, tendo em vista que o inquilino que lá ocupa não se encontrava no ato da vistoria.

VALOR DO IMÓVEL 01

$$V = \text{Área Útil} \times \text{R\$ } 11.005,45/\text{m}^2 \times \text{Kd}$$

$$V = 250,00\text{m}^2 \times 11.005,45 \times 0,836$$

$$V = \text{R\$ } 2.300.139,00$$

(Dois milhões trezentos mil e cento e trinta e nove reais)



4- CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO IMÓVEL 01

Para obter o valor do imóvel avaliando, utilizaremos a seguinte metodologia:

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para locação na região no mês de setembro do ano de 2018.

APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator Oferta:
Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.

Elemento 1

$R\$ 2.495.000,00/255m^2 = R\$ 9.784,31/m^2 \times 0,9 = R\$ 8.805,88/m^2.$

Elemento 2

$R\$ 3.200.000,00/150m^2 = R\$ 21.333,33/m^2 \times 0,9 = R\$ 19.199,99/m^2.$



Elemento 3

R\$ 2.600.000,00/171m² = R\$ 15.204,67/m² x 0,9 = **R\$ 13.684,21/m².**

Elemento 4

R\$ 2.250.000,00/ 214m² = R\$10.514,01/m² x 0,9 = **R\$ 9.462,61/m².**

Elemento 5

R\$ 4.500.000,00/300m² = R\$ 15.000,00/m² x 0,9 = **R\$ 13.500,00/m².**

Elemento 6

R\$ 2.800.000,00/214m² = R\$ 13.084,11/m² x 0,9 = **R\$ 11.775,70/m².**

Elemento 7

R\$ 2.250.000,00/230m² = R\$ 9.789,60/m² x 0,9 = **R\$ 8.804,34/m².**

Elemento 8

R\$1.800.000,00/226m² = R\$ 7.964,60/m² x 0,9 = **R\$ 7.168,14/m².**

Elemento 9

R\$ 1.100.000,00/170m² = R\$ 6.470,58/m² x 0,9 = **R\$ 5.823,52/m².**

MÉDIA SANEADA:

**8.805,88 + 19.199,99 + 13.684,21 + 9.462,61 + 13.500,00 + 11.775,70 +
8.804,34 + 7.168,14 + 5.823,52 = R\$ 98.224,39 / 9 = R\$ 10.913,82**

R\$ 10.913,82 + 30% = R\$ 14.187,96/m².

R\$ 10.913,82 – 30% = R\$ 7.525,77/m².

Eliminando-se os discrepantes, temos:

**8.805,88 + 13.684,21 + 9.462,61 + 13.500,00 + 11.775,70 + 8.804,34 / 6 =
R\$ 11.005,45/m².**



DEPRECIÇÃO:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$(100-k)/100 = 0,836$



R\$ 2.495.000

Jardim Paulista
Alameda Casa Branca - São Paulo SP

- 3 quartos
- 1 suite
- 2 vagas
- 255m²

Case: Case comercial no coração do Jardins, uma das poucas oportunidades. Zoneamento ZEU, pode qualquer tipo de comercio e construção. Atualmente usado como imóvel comercial.
Atualizado hoje



JARDIM PAULISTA - COMERCIAL

COMERCIAL

Venda: R\$ 3.200.000,00

Referência: PJ45715

3 Vagas | 150m² Área útil | 250m² Área total



COMERCIAL

Venda: R\$ 2.600.000,00

Referência: PJ41580

3 Vagas | 171m² Área útil | 152m² Área total



JARDIM PAULISTA - COMERCIAL

COMERCIAL

Venda: R\$ 2.250.000,00

Referência: PJ39871

2 Vagas | 214m² Área útil | 176m² Área total



Selecionar Imóvel

COMERCIAL

Venda: R\$ 4.500.000,00

Referência: PJ40233

3 Dorms | 3 Vagas | 300m² Área útil | 300m² Área total



R\$ 2.800.000

IPTU: R\$ 1.250

Jardim Paulista

Avenida Brigadeiro Luís Antônio • São Paulo SP

214m²

Casa Comercial: EM ENDEREÇO NOBRE DE SÃO PAULO, CASA PARA VENDA, TODA REFORMADA, COM UM GRANDE SALÃO NO TÉRREO, BANHEIRO E COZINHA, 3 SALAS NA PARTE SUPERIOR E UM BANHEIRO, LOCALIZAÇÃO EXCELENTE. A

Atualizado hoje



R\$ 2.250.000

Jardim Paulista

Rua Capitão Pinto Ferreira • São Paulo SP

3 quartos

1 suite

2 vagas

230m²

Casa Comercial mobiliada: Sobrado localizado em rua tranquila, perto do Parque Ibirapuera. Casa de esquina, linda e aconchegante, com todos os ambientes climatizados até mesmo o jardim de inverno. O primeiro piso possui uma sala para

Atualizado ontem



R\$ 1.800.000

IPTU: R\$ 7.990

Jardim Paulista

Avenida Brigadeiro Luís Antônio • São Paulo SP

2 vagas

226m²

Casa Comercial com edícula e acessibilidade: Casa Comercial para venda, somente São 10 metros de frente, é uma casa para reforma geral, sobrado, em cima 3 salas, embaixo, 3 salas mais cozinha e area de serviço, mas é para reforma geral. A

Atualizado hoje



R\$ 1.100.000

IPTU: R\$ 458

Jardim Paulista

Alameda Joaquim Eugênio de Lima • São Paulo SP

3 quartos

3 suítes

2 vagas

170m²

Casa Comercial em Jardim Paulista: Ótimo sobrado com 170 metros quadrados de área útil com sala para 3 ambientes, terraço, lavabo, 3 suítes, ampla cozinha com armários, dependência de empregada com banheiro. garagem para 2 autos. Obs:

Atualizado hoje



IMÓVEL 02

IMOVEL 02- LOJA nº 10, no andar térreo do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CLODOMIRO AMAZONAS, na Rua Clodomiro Amazonas nº 1.158, CASA E RESPECTIVO TERRENO, no 28º subdistrito – JARDIM PAULISTA – com área útil de 60,57m², área comum de 27,62m², garagem com 48,857m², perfazendo a área total construída de 137,047m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3265% no terreno.

CONTRIBUINTE: 299.060.0378-0

LOCALIZAÇÃO:





PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do imóvel: 299.060.0378-0			
Local do Imóvel: R CLODOMIRO AMAZONAS, 1158 - LJ 10 VG VILA OLÍMPIA SHIP CENTER C. AMAZON CEP 04537-002 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CLODOMIRO AMAZONAS, 1158 - LJ 10 VG VILA OLÍMPIA SHIP CENTER C. AMAZON CEP 04537-002			
Contribuinte(s): CNPJ 46.951.133/0001-44 CONSTRUTORA M E LTDA CPF 031.653.458-72 ARNALDO ZANATTA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.000	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0136
Área total (m²):	4.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	187	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.282	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1983		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.173,00		
- da construção:	2.103,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	190.008,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	247.755,00		
Base de cálculo do IPTU:	437.763,00		
Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	04/09/2018		
Número do Documento:	2.2018.001861896-5		
Solicitante:	FABIO LUIZ ELUF (CPF 082.789.948-38)		

Certidão de dados cadastrais do imóvel.



A Vila Olímpia é um bairro nobre localizado na zona oeste da cidade de São Paulo, capital do Estado de São Paulo, localizado no distrito do Itaim Bibi, sendo administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. É também um dos grandes centros financeiros da cidade, assim como o Centro, a Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Faria Lima e Brooklin.

Popularmente e em algumas reportagens a região é erroneamente considerada como pertencente à Zona Sul, porém é administrada pela Subprefeitura de Pinheiros, sendo oficialmente integrada à Zona Oeste. A mudança de região geográfica ocorreu em 2002, na gestão Marta Suplicy, até então fazia parte da Zona Centro-Sul (Zona Sul), sendo administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro.

É formado pela Avenida Santo Amaro, Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros e Avenida Juscelino Kubitschek, sendo cortada ao meio pela Avenida Faria Lima e Avenida Hélio Pellegrino. Limita-se com os bairros de Itaim Bibi, Brooklin Novo, Moema, Vila Nova Conceição e Cidade Jardim.

*fonte WIKIPÉDIA. – O restante do histórico do bairro encontra-se acima descrito, na classificação do imóvel 01.

VISTORIA:



1- Vista frontal do imóvel



2- Vista frontal do imóvel



3- Vista frontal do imóvel



4- Vista frontal do imóvel



5- Vista frontal do imóvel



6- Vista frontal do imóvel



7- Vista frontal do imóvel



8- Vista frontal do imóvel



9- Vista frontal do imóvel



10-Vista frontal do imóvel



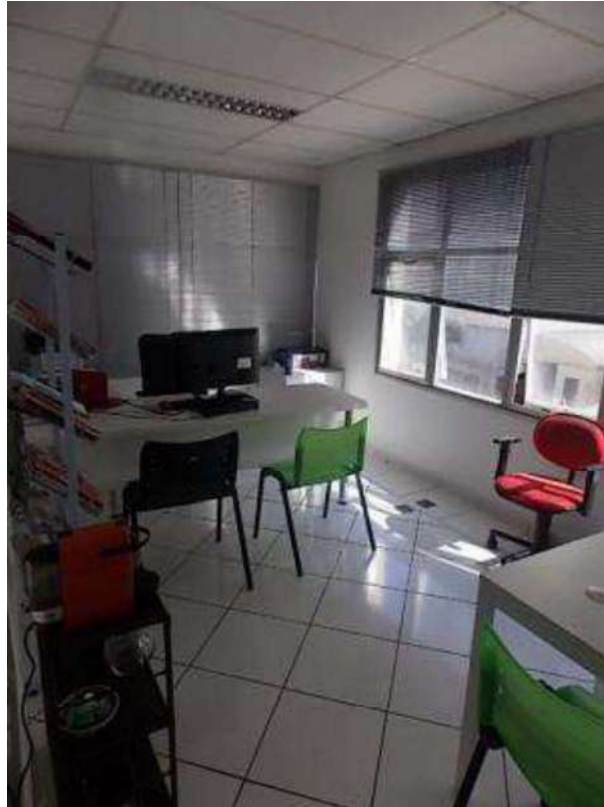
11-Vista frontal do imóvel



12-Vista frontal do imóvel



13-Vista frontal do imóvel



14-Vista frontal do imóvel



15-Vista frontal do imóvel



16-Vista frontal do imóvel

CARACTERÍSTICAS IMÓVEL 02 AVALIANDO:

Trata-se o imóvel avaliando de uma loja desenvolvida em 03 (três pavimentos), sendo térreo + dois andares, contendo 01 (um) banheiro no pavimento superior. O imóvel é constituído por saletas com pouco mais de 20 m² cada uma dispostas em 3 pavimentos. Hoje este imóvel está fisicamente incorporado a outras três lojas e o acesso aos seus pavimentos superiores, necessariamente passa por dentro dessas lojas. Uma reforma executada no imóvel removeu sua escada independente de acesso a todos os pavimentos. O imóvel hoje está unificado com outros 03(três) imóveis, vizinhos de pavimento, apresentando uma única escada, localizada fora do imóvel avaliando e dentro do imóvel vizinho, que serve às 04 (quatro) unidades.

Apresenta divisórias padrão Eucatex e forro modular, paredes masseadas e pintadas e piso cerâmico.

Estado de conservação bom.



VALOR DO IMÓVEL 02

$$V = \text{Área Útil} \times \text{R\$ } 10.376,24/\text{m}^2 \times K_d$$

$$V = 60,57\text{m}^2 \times 10.376,24 \times 0,836$$

$$V = \text{R\$ } 525.416,684$$

(Quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos).

5- CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO IMÓVEL 02

Para obter o valor do imóvel avaliando, utilizaremos a seguinte metodologia:

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para locação na região no mês de setembro do ano de 2018.

APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator Oferta:



Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.

Elemento 1

$$\text{R\$ } 700.000,00/78\text{m}^2 = \text{R\$ } 8.974,35/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 8.076,92/\text{m}^2.$$

Elemento 2

$$\text{R\$ } 518.000,00/45\text{m}^2 = \text{R\$ } 11.511,11/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 10.359,99/\text{m}^2.$$

Elemento 3

$$\text{R\$ } 350.000,00/28\text{m}^2 = \text{R\$ } 12.500,00/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 11.250,00/\text{m}^2.$$

Elemento 4

$$\text{R\$ } 600.000,00/ 43\text{m}^2 = \text{R\$ } 13.953,48/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 12.558,13/\text{m}^2.$$

Elemento 5

$$\text{R\$ } 480.000,00/42\text{m}^2 = \text{R\$ } 11.428,57/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 10.285,71/\text{m}^2.$$

Elemento 6

$$\text{R\$ } 850.000,00/76\text{m}^2 = \text{R\$ } 11.184,20/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 10.065,78/\text{m}^2.$$

Elemento 7

$$\text{R\$ } 680.000,00/50\text{m}^2 = \text{R\$ } 13.600,00/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 12.240,00/\text{m}^2.$$

Elemento 8

$$\text{R\$ } 890.000,00/98\text{m}^2 = \text{R\$ } 9.081,63/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 8.173,46/\text{m}^2.$$

MÉDIA SANEADA:

$$8.076,92 + 10.359,99 + 11.250,00 + 12.558,13 + 10.285,71 + 10.065,78 + 12.240,00 + 8.173,46 = 83.009,99 / 8 = \text{R\$ } 10.376,24.$$

$$\text{R\$ } 10.376,24 + 30\% = \text{R\$ } 13.489,12/\text{m}^2.$$

$$\text{R\$ } 10.376,24 - 30\% = \text{R\$ } 7.263,368/\text{m}^2.$$

Não há elementos discrepantes.



DEPRECIÇÃO:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$(100-k)/100 = 0,836$

Itaim Bibi
Avenida São Gabriel • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala: Espaço conservado com ar condicionado central, 03 salas amplas com banheiros, copa com armários. Prédio bem localizado, próximo às principais avenidas como, Nove de Julho, Brás de Pina, Av. Santa Amaro.

Atualizado ontem

R\$ 700.000
IPTU: R\$ 536
Condomínio: R\$ 1.126

78m²

Itaim Bibi
Rua das Flandéiras • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala com ar condicionado e internet. Excelente conjunto com 45 m² de área útil, uma vaga de garagem, 2 banheiros, acabamento com gesso no teto, piso em granito, luminárias instaladas, sprinklers, vidros que impedem a

Atualizado hoje

R\$ 518.000
IPTU: R\$ 294
Condomínio: R\$ 509

1 vaga
45m²

Itaim Bibi
Rua Tabapuã • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala: Área útil de 28m², piso de laminado de madeira, forro de gesso com luminárias embutidas e aprimers, ar condicionado, 1 vaga de garagem, 1 banheiro, copa. Edifício com 15 andares, 4 elevadores sociais, portaria 24 horas.

Atualizado ontem

R\$ 350.000
IPTU: R\$ 240
Condomínio: R\$ 720

1 vaga
28m²

Itaim Bibi
Rua Doutor Renato Paes de Barros • São Paulo SP


Conjunto Comercial/Sala: Conjunto comercial com duas salas de atendimento, escritório, copa, banheiro e recepção com porta blindada. Piso e portais em mármore, forro de gesso com ar condicionado em todos os ambientes. Portaria

Atualizado há 4 dias

R\$ 600.000
Condomínio: R\$ 1.075

1 vaga
43m²





DESTAQUE


R\$ 480.000
IPTU: R\$ 188
Condomínio: R\$ 420.000

1 vaga
42m²

Itaim Bibi
Rua Jaceru • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala com interfone: Sala comercial possui: 42m². Teto com forro fixo elevado e carpete. 2 banheiros equipados ar-condicionado. 1 vaga de garagem.

Atualizado ontem




R\$ 850.000
IPTU: R\$ 580
Condomínio: R\$ 1.650

3 vagas
76m²

Itaim Bibi
Rua Joaquim Floriano • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala com acessibilidade e laje. Conjunto comercial com 3 ambientes amplos, propiciam ótimo aproveitamento de espaços, boa conexão, andar alto (9º) com vista panorâmica, ótimo acabamento com

Atualizado há 7 dias




R\$ 680.000
IPTU: R\$ 368
Condomínio: R\$ 1.007

1 vaga
50m²

Itaim Bibi
Rua Joaquim Floriano • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala mobiliada com ar condicionado. Mobiliada! 50,5 m² de AU, encontra-se com piso em laminado de madeira, com luminárias expostas, teto como estrutura interna. 02 banheiros; 01 vaga de garagem, ar condicionado de parede. 0

Atualizado ontem



R\$ 890.000
IPTU: R\$ 809
Condomínio: R\$ 2.809

3 vagas
98m²

Itaim Bibi
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini • São Paulo SP

Conjunto Comercial/Sala com coifa e ar condicionado. Conjunto comercial para locação na Cidade Monções, 97,50 m² com 3 vagas de garagem. - 19/09/2018

Atualizado ontem

IMÓVEL 03

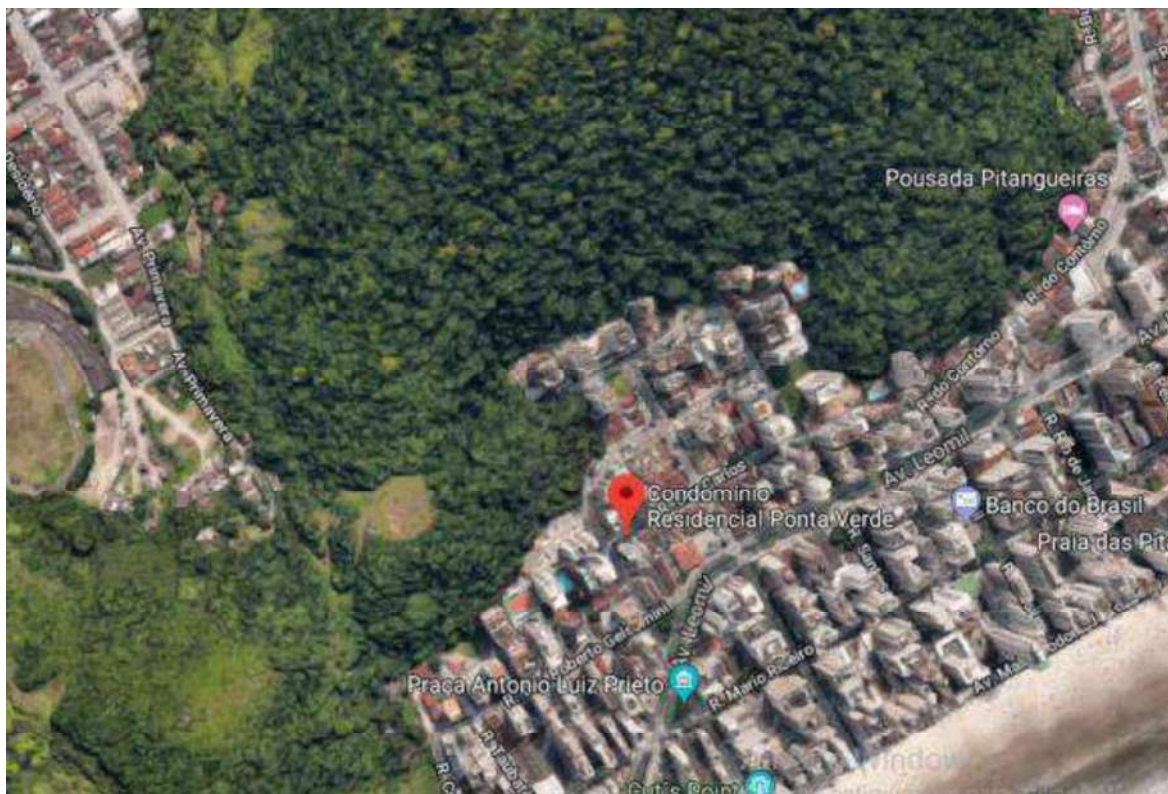
IMÓVEL 03- APARTAMENTO nº 51 localizado no 5º andar tipo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PONTA VERDE situado à Rua São Carlos nº 201 nesta cidade, Município e Comarca do Guarujá - SP, contendo a área privativa de 152,60m², área comum de 83,58m² e área real construída de 236,18m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,76% no terreno e demais coisas de uso e propriedade



comuns, correspondendo ao referido apartamento as vagas de nº 17 e 18 do estacionamento localizado no subsolo.

CADASTRO PREFEITURA MUNIC. DO GUARUJÁ: 0-0051-001-009.

LOCALIZAÇÃO:



Guarujá é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se na microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista. A população, segundo a estimativa para 1º de julho de 2015, era de 311 230 habitantes, sendo a terceira mais populosa do litoral paulista, ficando atrás apenas de São Vicente e Santos. Possui uma área de 142,9 km², o que resulta numa densidade demográfica de 2 034 hab./km². Geograficamente, situa-se na Ilha de Santo Amaro, terceira maior ilha do litoral paulista.

Atualmente, a cidade de Guarujá é conhecida como a "Pérola do Atlântico", devido às suas belas praias e belezas naturais. Muito procurada pelos turistas na alta temporada, a cidade conta com praias urbanizadas e algumas selvagens, acessíveis apenas por trilhas. Além do litoral, Guarujá oferece construções históricas e trilhas de ecoturismo. Outra atração local é a pesca artesanal, que pode ser vista e praticada em diversas praias do município ao longo de sua orla.



Guarujá é um dos quinze municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal *status* garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de estância balneária, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

*fonte WIKIPÉDIA.

VISTORIA:



01 - Vista do logradouro frontal ao imóvel



02-Vista do logradouro frontal ao imóvel



03-Vista frontal do imóvel



04-Vista frontal do imóvel



05-Vista frontal do imóvel



06-Vista entrada do imóvel



07-Vista frontal do imóvel

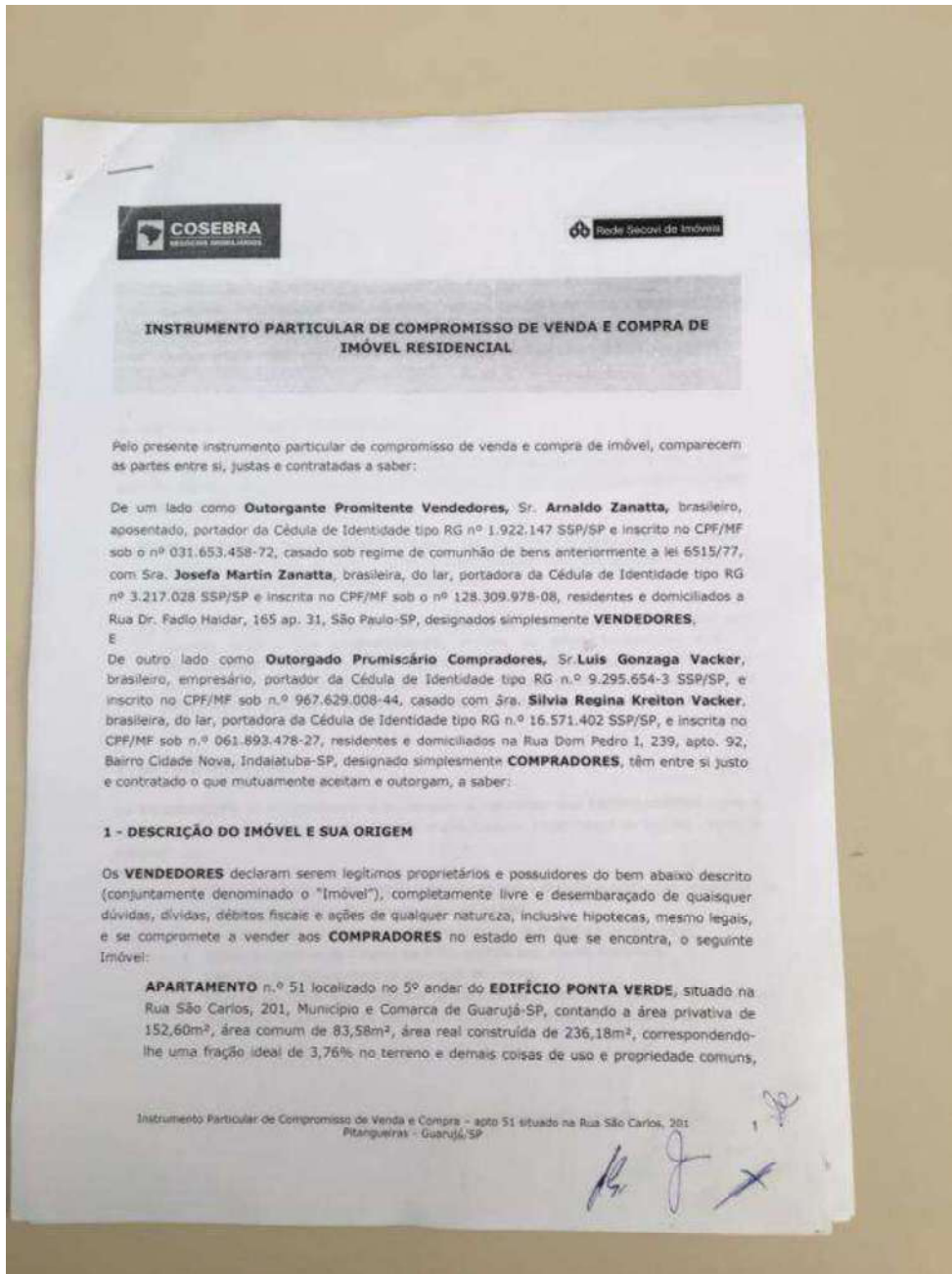


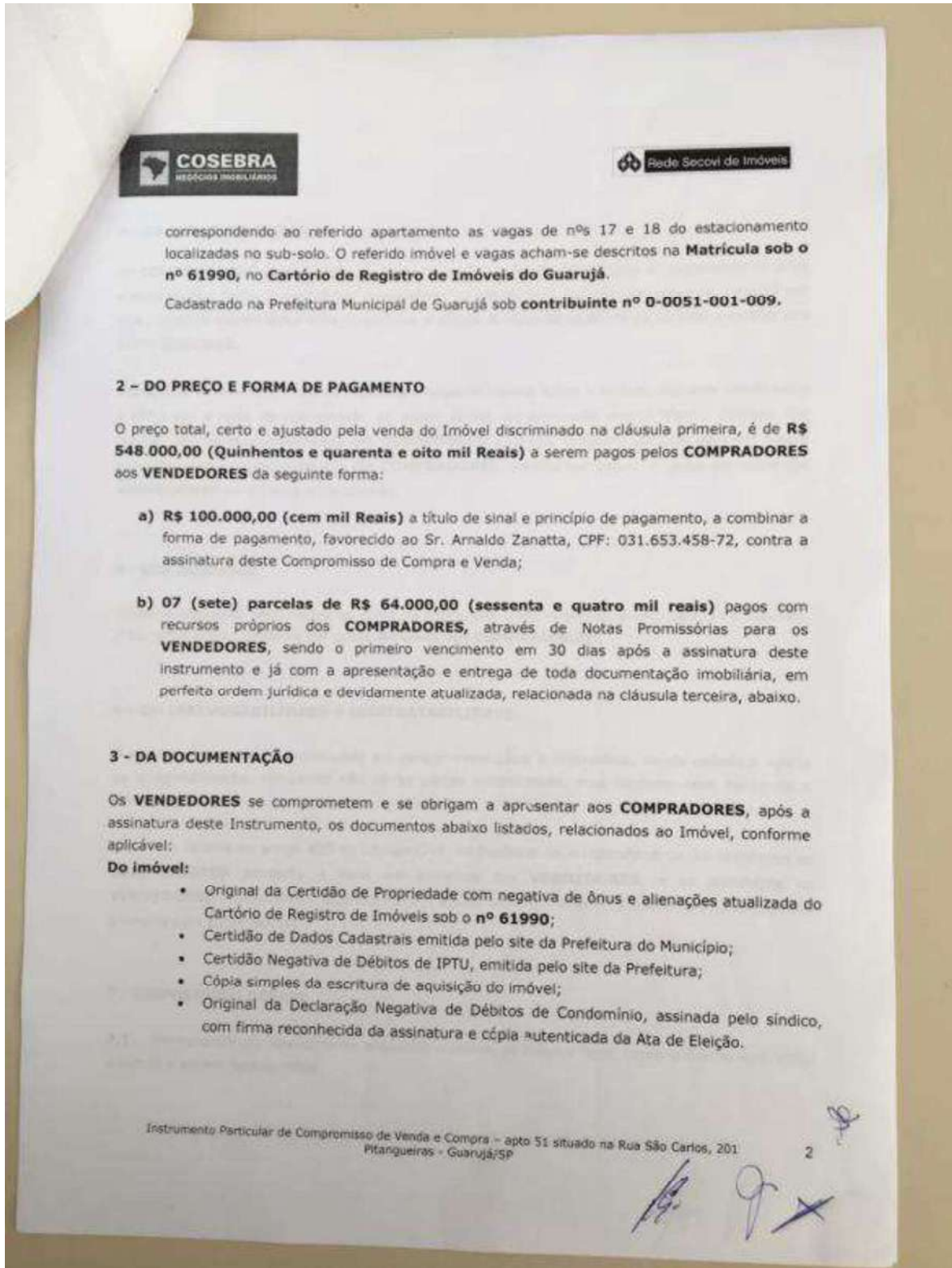
08-Vista frontal do imóvel

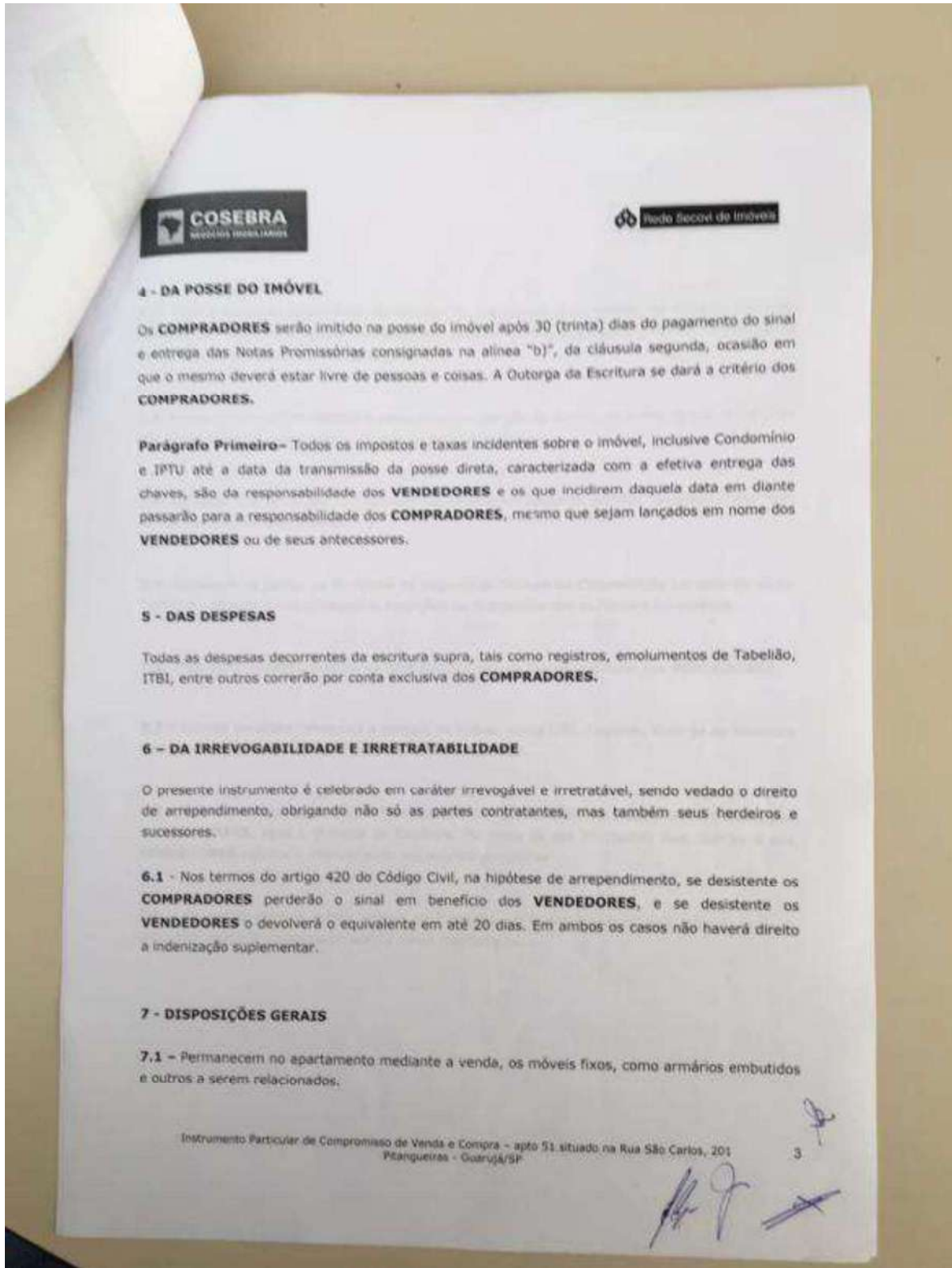


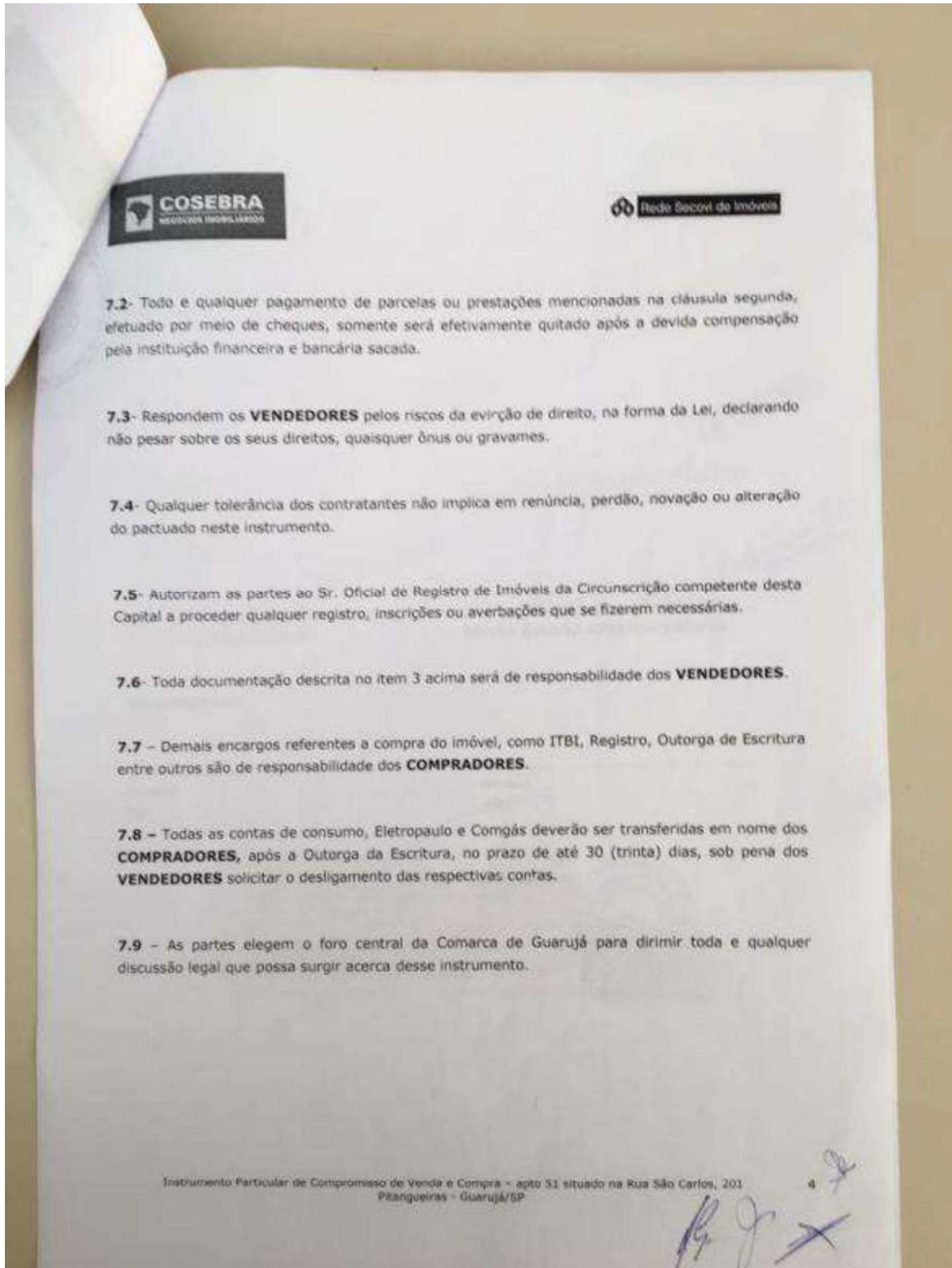
CARACTERÍSTICAS IMÓVEL 03 AVALIANDO:

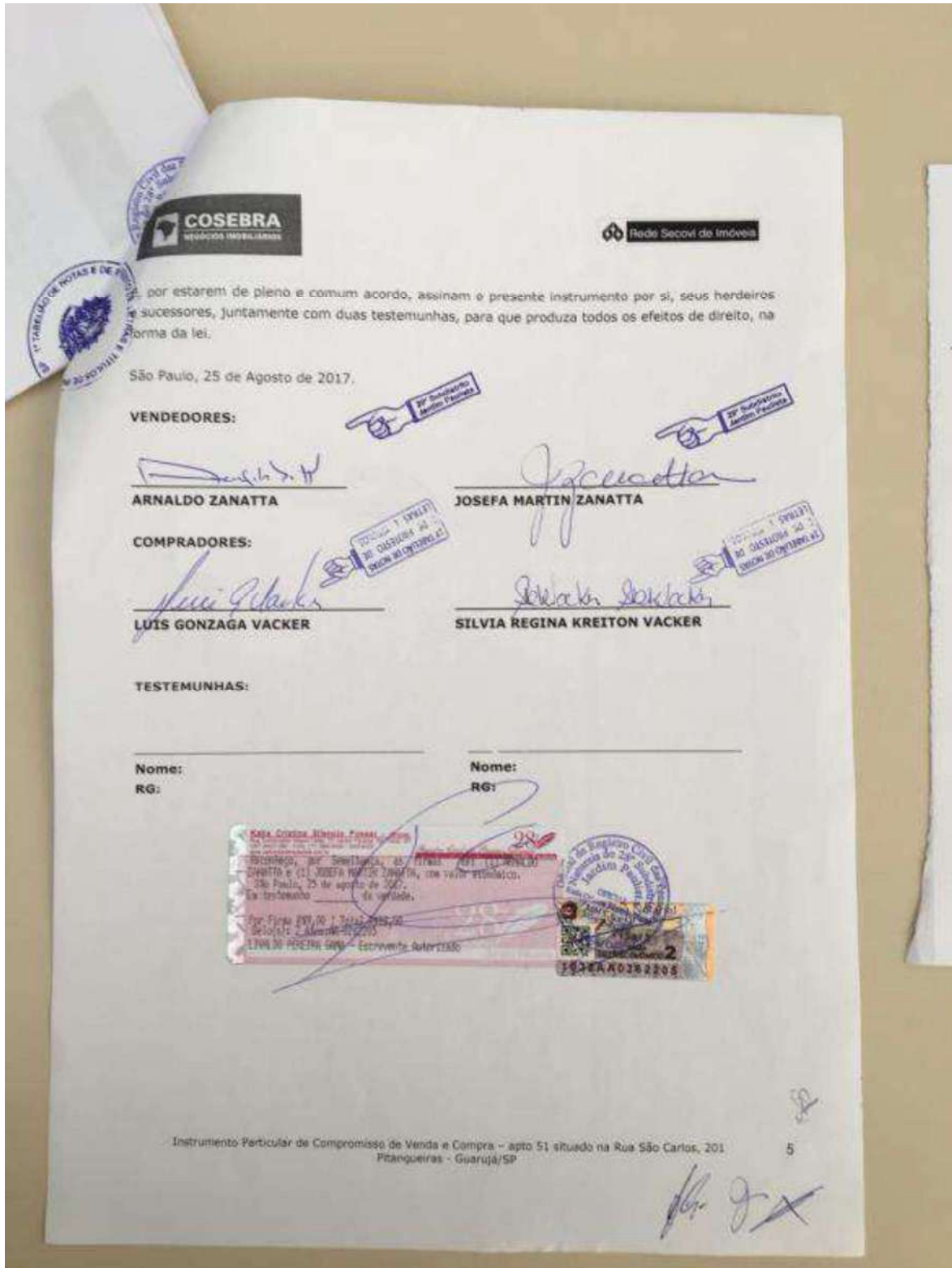
Este perito basear-se-á no Laudo do ilustre Assistente Técnico Sr. Fáblio Di Mário no que diz respeito às descrições internas do imóvel*, pois, à época da vistoria, **não pudemos adentrar ao imóvel, pois o mesmo foi vendido à terceiro**, conforme Contrato apresentado a este Perito pela Requerente, ilustrado pelas fotos abaixo:











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO LUIZ ELUF e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2018 às 12:15, sob o número WJMJ18413067499. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052175-52.2017.8.26.0100 e código 4FE19A3.



*

“Trata-se o imóvel avaliando de um apartamento padrão, contendo:

03(três) dormitórios, sendo 02(duas) suítes;

01 (uma) sala para 03 (três) ambientes;

Cozinha;

Dependência de serviços com quarto e banheiro;

Área de serviço;

Terraço;

02(duas) vagas de garagem demarcadas.

O apartamento apresenta estado de conservação **bom**, com paredes masseadas e pintadas e piso frio tipo “lajotão” cerâmico.

Armários em todas as dependências”.

Idade aparente 25 (vinte e cinco) anos.

VALOR DO IMÓVEL 03
V= Área Útil x R\$ 3.935,39/m² x Kd
V= 152,60m² x 3.935,39 x 0,836
V= R\$ 502.051,86
(Quinhentos e dois mil cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos)

5- CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO IMÓVEL 03

Para obter o valor do imóvel avaliando, utilizaremos a seguinte metodologia:

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para locação na região no mês de setembro do ano de 2018.

APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator Oferta:
Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.

Elemento 1

$R\$ 650.000,00/140m^2 = R\$ 4.642,85/m^2 \times 0,9 = R\$ 4.178,57/m^2.$

Elemento 2

$R\$ 828.000,00/154m^2 = R\$ 5.376,62/m^2 \times 0,9 = R\$ 4.838,96/m^2.$

Elemento 3

$R\$ 540.000,00/150m^2 = R\$ 3.600,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 3.240,00/m^2.$

Elemento 4

$R\$ 750.000,00/ 150m^2 = R\$ 5.000,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 4.500,00/m^2.$

Elemento 5

$R\$ 550.000,00/140m^2 = R\$ 3.928,57/m^2 \times 0,9 = R\$ 3.535,70/m^2.$

Elemento 6

$R\$ 590.000,00/140m^2 = R\$ 4.214,28/m^2 \times 0,9 = R\$ 3.792,85/m^2.$



Elemento 7

R\$ 650.000,00/140m² = R\$ 4.642,85/m² x 0,9 = **R\$ 4.178,57/m².**

Elemento 8

R\$ 580.000,00/140m² = R\$ 4.142,85/m² x 0,9 = **R\$ 3.728,56/m².**

Elemento 9

R\$ 650.000,00/150m² = R\$ 4.000,00/m² x 0,9 = **R\$ 3.600,00/m².**

Elemento 10

R\$ 585.000,00/140m² = R\$ 4.178,87/m² x 0,9 = **R\$ 3.760,71/m².**

MÉDIA SANEADA:

4.178,57 + 4.838,96 + 4.838,96 + 4.500,00 + 3.535,70 + 3.792,85 + 4.178,57
+ 3.728,56 + 3.600,00 + 3.760,71 = 39.353,92 / 10 = R\$ 3.935,39.

R\$ 3.935,39 + 30% = R\$ 5.116,00/m².

R\$ 3.935,39 – 30% = R\$ 2.754,77/m².

Não há elementos discrepantes, portanto o valor será de:

R\$ 3.935,39/m².

DEPRECIÇÃO:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$(100-k)/100 = 0,836$



Relação de imóveis do Guarujá

DESTAQUE



R\$ 650.000
IPTU: R\$ 550
Condomínio: R\$ 1.200

- 3 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 140m²

Barra Funda
Rua Santos • Guarujá SP

Apartamento mobiliado com varanda. APT - GUARUJÁ - PITANGUEIRAS RUA SANTOS 181 - 6º ANDAR - APT 61 - EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, VISTA PARA O MAR, A 1 QUADRA DA PRAIA. FRENTE PARA RUA. 2 POR ANDAR. SALA 3 AMBIENTES. LAV

Atualizado há 3 meses

ADVENTURE

DESTAQUE



R\$ 828.000
IPTU: R\$ 500
Condomínio: R\$ 1.750

- 3 quartos
- 2 vagas
- 154m²

Barra Funda
Praça Sete de Setembro • Guarujá SP

Apartamento na esquina com porcelanato. Lindo apartamento frente ao mar total, 3 amplos dormitórios - todos frente ao mar, face leste, sol nascente - com vista total da orla das Pitangueiras e Enseada. - 154 metros quadrados de área privativa. mais

Atualizado há 28 dias

MERCEDES



R\$ 540.000
IPTU: R\$ 348
Condomínio: R\$ 890

- 3 quartos
- 2 suítes
- 2 vagas
- 150m²

Barra Funda
Rua Santos • Guarujá SP

Apartamento: Apartamento à Venda na praia das Pitangueiras, com 3 dormitórios sendo 2 suítes, sala ampla para 2 ambientes com sacada, armários embutidos, lavabo, cozinha clara e arejada. lazer churrasqueira. portaria 24 horas e serviço de

Atualizado hoje

PITANGUEIRAS HOME



R\$ 750.000
IPTU: R\$ 450
Condomínio: R\$ 800

- 4 quartos
- 4 suítes
- 2 vagas
- 150m²

Barra Funda
Avenida Leomil • Guarujá SP

Apartamento com piscina mobiliada: Apartamento reformado à venda na praia de Pitangueiras. 4 suítes sendo, sala clara e arejada para 3 ambientes, lavabo, varanda ampla e mobiliável. cozinha planejada e área de serviço. Prédio com portaria 24

Atualizado hoje

PITANGUEIRAS HOME



R\$ 550.000
IPTU: R\$ 8.940
Condomínio: R\$ 965

- 3 quartos
- 1 suíte
- 1 vaga
- 140m²

Barra Funda
Rua Vereador Roberto Gelsomini • Guarujá SP

Apartamento com piscina mobiliada: Guarujá - Apartamento com 3 dormitórios sendo uma suíte, sala para 2 ambientes com varanda, copa e cozinha com armários, área de serviço, quarto e wc de empregada. prédio com salão de festas, academia.

Atualizado há 13 dias

IMÓVEIS E ÁREAS



R\$ 590.000
IPTU: R\$ 400
Condomínio: R\$ 900

- 3 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 140m²

Barra Funda
Rua Vereador Roberto Gelsomine • Guarujá SP

Apartamento mobiliado com varanda. Apartamento pertinho do mar, apenas 2 quadras de distancia. 2 vagas de garagem. Todo mobiliado. 3 Dormitórios com armários sendo 1 com suíte(sacada em 2 quartos). Sala enorme para 2 ambientes.

Atualizado há 7 meses

APECASAS



R\$ 650.000
IPTU: R\$ 540
Condomínio: R\$ 900

- 3 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 140m²

Barra Funda
Rua México • Guarujá SP

Apartamento com piscina mobiliado. Região de Barra Funda no Guarujá. Rua México. Local muito procurado pela constante valorização. Apartamento confortável com sacada e vista ao mar. 1 quadra da praia. perto de bancos.

Atualizado há 8 meses

APECASAS

DESTAQUE



R\$ 580.000

- 3 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 140m²

Barra Funda
Rua Sílvia Valadão de Azevedo - Guarujá SP

Apartamento mobiliado com ar condicionado. Apartamento na Praia de Pitangueiras, a uma quadra da praia, 140 m² de área útil, com 03 dormitórios sendo 01 suíte + dependência de empregada. sala ampla em L para 02 ambientes com

Atualizado hoje

 PITANGUEIRAS HOME



R\$ 600.000
IPTU: R\$ 400
Condomínio: R\$ 1.000

- 3 quartos
- 1 suíte
- 2 vagas
- 150m²

Barra Funda
Rua Vereador Roberto Gelsomine • Guarujá SP

Apartamento com terraço e ar condicionado. Apartamento à venda na Praia das Pitangueiras em Guarujá, localizado próximo aos principais comércios, Sítio Ieraniellas, restaurante avelinos, padaria Rei do Trio. O imóvel dispõe de 3

Atualizado hoje

PITANGUEIRAS HOME

DESTAQUE



R\$ 585.000
IPTU: R\$ 342
Condomínio: R\$ 720

- 4 quartos
- 4 suítes
- 1 vaga
- 140m²

Barra Funda
Rua Cubatão • Guarujá SP

Apartamento com piscina mobiliado. Apartamento reformado à venda na praia das Pitangueiras, com 140 metros de área útil, localizado à 70 metros do Mar, contendo 3 suítes + suíte completa de empregada. sala ampla para 2 ambientes

Atualizado hoje

 PITANGUEIRAS HOME



6- QUESITOS

Apresentam-se a seguir as respostas aos quesitos formulados:

6.1. Pelo Autor (fls.404)

1) Queira o Senhor Perito informar sobre a existência de outros imóveis à venda no entorno e como este item afeta os valores dos imóveis em análise?

Reportar-se às pesquisas imobiliárias no corpo do Laudo. As pesquisas norteiam o valor final do bem avaliado.

2) Queira o Senhor Perito informar se há uma grande demanda de ofertas de venda na região de cada imóvel.

Este Perito constatou média demanda de elementos comparativos para cada imóvel avaliado.

3) Queira o Senhor perito informar qual o valor de liquidação forçada para cada imóvel.

Prejudicado. Este Perito não tem como informar o valor de liquidação forçada para cada imóvel.

4) A percepção real na variação dos preços no mercado atual é de queda ou de alta? (explicar);

Neste momento, após grande queda, a percepção é de estabilidade nos valores de venda e locação.



- 5) **Normalmente, um imóvel colocado à leilão pode ter lances de no mínimo 50% de sua avaliação. Queira o Senhor perito indicar que valor seria este para cada imóvel.**

Para este quesito, este Perito aponta os valores individualmente, com redução de 50% no valor, conforme solicitado pelo Senhor Assistente técnico:

MATRÍCULA 97.294 (50% valor de mercado)-----R\$ 1.150.069,50

MATRÍCULA 61.990 (50% valor de mercado)-----R\$ 251.025,93

MATRÍCULA 58.407 (50%valor de mercado)-----R\$ 262.708,34

6.2. Pela Ré (fls.407/410)

- 1) **Pede-se ao Senhor Perito que apresente descrições detalhadas dos imóveis objetos da perícia que irá se iniciar, à qual se refere, estes quesitos, consignando suas atuais condições de uso e ocupação.**

Reportar-se ao corpo do Laudo Pericial, tópico VISTORIA.

- 2) **Pede-se ao Senhor Perito que apresente descrições detalhadas das regiões, destacando as ocupações predominantes, bem como os zoneamentos, e informando sobre localizações estratégicas para comércio, viabilidade de empreendimentos nos locais, vizinhança, condições de uso, edificações, melhorias, equipamentos e melhoramentos que possam produzir impacto no mercado imobiliário local.**

Reportar-se ao corpo do Laudo Pericial, tópico VISTORIA.

- 3) **Os trabalhos periciais foram elaborados conforme as prescrições contidas na norma ABNT NBR 14653, Avaliação de bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas?**

Sim.

- 4) **Foi utilizado o Método comparativo Direto? Em caso de negativa da resposta, favor justificar.**

Sim.



5) Em caso do uso do Método Comparativo, os elementos estavam próximos aos imóveis avaliados? Possuem características assemelhadas aos imóveis objetos de estudo?

Os elementos utilizados estão próximos aos imóveis avaliados, mas no caso da loja da Rua Clodomiro Amazonas 1158 – Lj 10, a aglutinação da loja a outros 3 imóveis, força necessariamente gastos com a individualização do imóvel, logo, cria um fator negativo de homogeneização de valores que não foi considerada pelo assistente do Réu.

6) Os fatores de avaliação pertinentes (localização, topografia, consistência, condições de uso, melhorias, etc.) foram respeitados?

Sim.

7) Qual a idade aparente dos imóveis avaliados?

Reportar-se ao corpo do Laudo Pericial, tópico VISTORIA.

8) Os imóveis encontram-se em áreas comerciais e residenciais bem localizadas/valorizadas?

Sim.

9) Qual o reflexo disso na avaliação do bem?

Os elementos comparativos utilizados na avaliação são da mesma região geo-econômica, possuindo alto valor de mercado.

10) O Senhor Perito teve acesso aos três laudos de avaliações trazidos aos autos (fls. 144/264 e 275/370 com laudos assinados), demonstrando serem os valores de mercado dos bens os seguintes:

MATRÍCULA 97.294 (valor de mercado)-----R\$ 3.455.000,00



MATRÍCULA 61.990 (valor de mercado)-----R\$ 600.000,00

MATRÍCULA 58.407 (valor de mercado)-----R\$ 850.000,00

Este perito teve acesso aos três laudos apresentados pelo ilustre Assistente técnico da Ré, havendo discordância com relação aos valores apresentados.

11) O Senhor Perito concorda com as metodologias utilizadas para avaliar os imóveis? O Senhor Perito concorda com as avaliações trazidas aos autos, no tocante aos preços de metros quadrados dos imóveis? E no tocante à avaliação dos metros quadrados considerando benfeitorias, instalações, localizações estratégicas comerciais (locais de grande relevância para o comércio) dos bens? Poderia justificar sua conclusão?

Reportar-se ao corpo do Laudo Pericial.

12) Considerando os tamanhos, localizações, benfeitorias, instalações, acesso, outras variáveis importantes e todos os elementos materiais e imateriais que compõe os preços dos imóveis, qual a avaliação do Senhor Perito em relação aos valores desses imóveis?

Reportar-se ao corpo do Laudo Pericial, tópico CONCLUSÕES.

13) Quais os valores reais dos imóveis (terrenos/espações/localizações+benfeitorias)? Poderia o Senhor Perito justificar sua conclusão?

Reportar-se ao corpo do Laudo Pericial, tópico CONCLUSÕES.

7- CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO



R\$ 3.327.607,54

(três milhões trezentos e vinte e sete mil seiscentos e sete reais e cinquenta e quatro centavos).

50% da avaliação serão:

R\$ 1.663.803,77 (um milhão seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e três reais e setenta e sete centavos).

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistoras não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistoras não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- ◆ Os Peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.
- ◆ No melhor conhecimento e crédito dos peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



8- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em **58 (cinquenta e oito laudas)** laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

São Paulo, 30 de setembro de 2018.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF

CAU A16722-3



**Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central
João Mendes da Comarca da Capital.**

Processo n.º 1052175-52.2017.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **LUIZ ANGELO CANTADORI** move em face de **ARNALDO ZANATTA, ARNALDO ZANATTA JUNIOR e SYLVIA CHRISTINA ZANATTA**, processo n.º **1052175-52.2017.8.26.0100**, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

LAUDO COMPLEMENTAR E RESPOSTA AOS QUESITOS

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 21 de janeiro de 2019.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O Presente Laudo tem por finalidade a complementação do Laudo Pericial, esclarecendo as dúvidas levantadas pelos ilustres assistentes técnicos, assim como responder aos quesitos por eles informados em seus pareceres divergentes.

1.2. A PARTE REQUERENTE

LUIZ ANGELO CANTADORI, brasileiro, solteiro, comerciante, possuidor da cédula de identidade RG nº 1.112.345-6 e CPF/MF nº 035.779.85895, residente e domiciliado à Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira, 171, Vila Nova Conceição, CEP: 04507-060 São Paulo/SP.

1.3. A PARTE REQUERIDA

ARNALDO ZANATTA, brasileiro, casado, empresário, possuidor da cédula de identidade RG nº 1.922.147 e CPF/MF nº 031.653.458-7, **ARNALDO ZANATTA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, engenheiro de produção, possuidor da cédula de identidade RG nº 11.748.581-0 e CPF/MF nº 086.528.408-30 e **SYLVIA CHRISTINA ZANATTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, possuidora da cédula de identidade RG nº 11.748.582 e CPF/MF nº 051.879.978-66, todos com domicílio na Rua Clodomiro Amazonas, 1158, conjuntos 04, 05, 09 e 10 (COSEBRA IMÓVEIS), Itaim Bibi, CEP: 04537-002 São Paulo/SP.

1.4. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:



- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes indicaram assistentes técnicos, tendo destacado para o exercício da função os Ilustres colegas:

Representando a parte requerente, o Engenheiro Civil **Antonio Luiz Brant da Silva Carvalho**, CREA/SP nº 0600897131;

Representando a parte requerida, o Perito Judicial Avaliador **Fábio Di Mário**, CONPEJ/SP 02.00.0033.

2- DISCORDÂNCIAS APONTADAS

IMÓVEL 01

IMÓVEL 01- CASA E RESPECTIVO TERRENO, situado à Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 147, antiga Rua Norma, sendo o terreno constituído de parte do lote nº 22 da quadra Z-2, no 28Q Subdistrito - Jardim Paulista, confrontando do lado esquerdo com o imóvel nº 139 e do lado direito com o de nº 155, da mesma Rua Dr. Fadlo Haidar e pelos fundos com João Silveira. Seu terreno mede 5,00mts. de frente por 50,00mts. da frente aos fundos, perfazendo a área de 250,00 mts². CONTRIBUINTE: 299.077.0070-1. PROPRIETÁRIOS: ARNALDO ZANATTA, brasileiro, do comércio, RG. 1.922.147/SSP/SP, inscrito no CPF. sob o nº 031.653.458-72, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOSEFA MARTIN ZANATTA, brasileira, de prendas domésticas, RG. 3.217.028 SSP/SP., inscrita no CPF. sob o nº 128.309.978-08, domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Fadlo Aidar nº 165, apto nº 32. REGISTRO ANTERIOR: 64.946, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.



É um bairro de alto-padrão, recebendo a classificação pelo CRECI como "Zona de Valor B", mesmo grau de: Jardim Paulistano, Alto de Santana e Pinheiros.

VALOR DO IMÓVEL 01
$V = \text{Área Útil} \times R\$ 11.005,45/\text{m}^2 \times Kd$
$V = 250,00\text{m}^2 \times 11.005,45 \times 0,836$
$V = R\$ 2.300.139,00$
(Dois milhões trezentos mil e cento e trinta e nove reais)

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para locação na região no mês de setembro do ano de 2018.

APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator Oferta:
Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.



MÉDIA SANEADA:

R\$ 11.005,45/m².

DEPRECIÇÃO:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$(100-k)/100 = 0,836$

Representando a parte requerida, informa o ilustre assistente técnico Fábio di Mário que os elementos amostrais captados no Laudo Oficial não estão na mesma região geo-econômica, trazendo prejuízo ao valor final de mercado para o imóvel em apreço.

No entanto, em sua crítica, às fls 572, fonte INFOMONEY, - informa que o valor médio para a região é de **R\$ 11.462,00/m².**

Reafirma em seu Laudo Avaliatório, às fls 646,tópico 2.1 – O Mercado Imobiliário atual – sub-ítem 2.1.1 – Visão Geral – o seguinte parágrafo, que transcrevo na íntegra:

“O imóvel está localizado na Vila Olímpia, particularmente na confluência da Vila Olímpia com a Vila Nova Conceição, que, segundo a publicação INFOMONEY, figura como o bairro com o metro quadrado mais caro de São Paulo, hoje em médias de R\$ 16.478,00, e que em uma lista dos 10 bairros mais valorizados em São Paulo, a Vila Olímpia figura em 7º lugar, com média de R\$ 11.538,00 / m², estando listada sempre entre os 10 bairros mais valorizados de São Paulo.”

A diferença ente os valores informados no Laudo Oficial mostram diferença de 4% relativos aos valores informados na avaliação do ilustre Assistente Técnico.

Cito o Ilustre engenheiro José Fiker, em seu “Manual de Avaliações e Perícias em imóveis urbanos”(de acordo com a NBR 14653-2),pág 8,Ítem 2.7- Cálculo do Fator de Zona:

“Há ainda que se considerar que a pesquisa de valores deve abranger elementos da mesma região geoeconômica e que se evitem elementos de



zonas de uso (previstas nas leis de zoneamento) diferentes das do imóvel em avaliação e de setores fiscais diferentes do terreno considerado. Porém, nem sempre isso é possível. Quando isso acontecer, tiram-se médias de preços de elementos da mesma zona, isto é, média de elementos da zona 2, por exemplo, e de zona 3. Dividindo-se uma média pela outra, tem-se o fator de zona.”

Nesses termos, podemos aplicar o fator de zona dividindo-se a média ponderada saneada obtida na crítica do ilustre assistente técnico da ré pelo valor obtido no Laudo Oficial.

Assim temos: Fz (fator de zona) = R\$ 12.327,00/R\$ 11.005,45

$Fz = 1.120$

Igualmente, o ilustre assistente técnico da parte requerente, Eng. Antônio Luiz Brant da Silva Carvalho, informa em sua crítica ao Laudo Pericial:

“As amostras utilizadas para o imóvel da matrícula nº 97.294 do 4ºCRI – Rua Flado Haidar nº 147 – Jardim Paulista, não possuem a desvantagem da forma, ou seja, dada suas dimensões, deveria ser aplicada o fator de profundidade para sua homogeneização, o que não foi feito. Daí o referido imóvel recebe uma comparação com imóveis de geometria mais privilegiada o que aumenta seu valor unitário distorcendo o resultado. Observe, embora situado em uma região valorizada, o imóvel possui uma frente limitada de 5 metros e uma profundidade de 50 metros, tal fator de homogeneização deveria ser adotado. Acreditamos que no mínimo este fator se aplicado traria o valor do imóvel ao seu real valor que é da ordem de 10% a menos que o valor apresentado, ou seja, R\$ 2.070.125,00 (Dois milhões, setenta mil e cento e vinte cinco reais)”



Nesses termos, este perito pode aplicar no resultado final obtido, o Fator Profundidade, que vai trazer ao resultado avaliatório uma depreciação pela desproporção entre frente e profundidade, para a zona em que se situa o imóvel (4ª ZONA), segundo a Norma técnica:

“8.2.2.1.5 - Indicam-se as profundidades mínimas e máximas, seguintes:

1ª Zona: residências isoladas de padrão elevado: 30,00m a 60,00m;

2ª Zona: apartamentos e escritórios de padrão elevado: 30,00m a 60,00m;

3ª Zona: comércio de densidade alta: 20,00m a 40,00m

4ª Zona: residências de padrão médio e/ou comércio de densidade média: 25,00m a 40,00m.

5ª Zona: apartamentos/escritórios de padrão médio: 25,00m a 50,00m.

*6ª Zona: residências de padrão modesto: 15,00m a 30,00m. § único :
Eventuais modificações desses parâmetros, deverão ser comprovadas e justificadas”.*

(Esta norma é recomendada em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do Departamento de São Paulo do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusivas dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREAS, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA, respeitado o prescrito na Lei 8.666).

Nesse caso, o Fator Profundidade será dado pela fórmula :

$Fp = (Pma/Pe)^{1/2}$, onde:

Fp = Fator Profundidade;

Pma = Profundidade máxima para a zona;

Pe = Profundidade equivalente;

Temos:

$Fp = (40/50)^{1/2}$

Fp = 0,894



Com essas considerações, o valor final obtido para o imóvel será dado pela fórmula:

$$V = \text{Área Útil} \times \text{R\$ } 11.005,45/\text{m}^2 \times K_d \times F_z \times F_p:$$

$$V = 250,00\text{m}^2 \times 11.005,45 \times 0,836 \times 1.120 \times 0,894 =$$

V = R\$ 2.303.083,10 (dois milhões, trezentos e três mil, oitenta e três reais e dez centavos)

IMÓVEL 02

IMÓVEL 02- LOJA nº 10, no andar térreo do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CLODOMIRO AMAZONAS, na Rua Clodomiro Amazonas nº 1.158, CASA E RESPECTIVO TERRENO, no 28º subdistrito – JARDIM PAULISTA – com área útil de 60,57m², área comum de 27,62m², garagem com 48,857m², perfazendo a área total construída de 137,047m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3265% no terreno.

CONTRIBUINTE: 299.060.0378-0

VALOR DO IMÓVEL 02

$$V = \text{Área Útil} \times \text{R\$ } 10.376,24/\text{m}^2 \times K_d$$

$$V = 60,57\text{m}^2 \times 10.376,24 \times 0,836$$

$$V = \text{R\$ } 525.416,68$$

(Quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos).

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para locação na região no mês de setembro do ano de 2018.

APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator Oferta:
Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.

MÉDIA SANEADA:

R\$ 10.376,24 / m²

DEPRECIAÇÃO:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$(100-k)/100 = 0,836$

Representando a parte requerida, informa o ilustre assistente técnico Fábio di Mário:

“DA ÁREA CONSTRUÍDA DA LOJA 10 RUA CLODOMIRO AMAZONAS

3. Cálculo de Área da Imóvel Loja 10 – Rua Clodomiro Amazonas

3.1 Análise

De forma divergente ao existente fisicamente, a área computada da loja para cálculo do valor, foi considerada apenas a que consta na matrícula,



quando há ciência das alterações feitas pelo condomínio, quando da ampliação e alteração de todas as lojas, onde além da mudança de acesso e unificação, houve um aumento de área (2º pavimento) em todas as lojas, fato relatado quando da visita técnica, sobre a antiga configuração que fazia um vão central nas lojas, e que se solucionou com a implementação da unificação e do 2º piso em aproveitamento ao pé direito de mezanino.”

Nesses termos há que se salientar que a área considerada por este perito é a **área útil constante na Matrícula do imóvel avaliando**. As áreas dos elementos pesquisados também se referem à sua **área útil**, e a média obtida foi devidamente ponderada e saneada.

O assistente técnico da parte requerida não esclarece em seu parecer onde ocorreu o acréscimo de área, e os documentos juntados ao seu laudo (planta de regularização da PMSP), não aponta onde ocorreu o referido aumento (pelo apresentado, a planta indica apenas que o imóvel foi unificado a outros três imóveis do mesmo proprietário).

Há que se considerar que seu desmembramento incorrerá em custos, pois sua escada original foi subtraída quando da unificação das quatro unidades.

A depreciação foi unânime, por idade aparente de 25 anos – **coeficiente 0,836**.

Assim, fica mantida a posição do Laudo Oficial quanto ao valor estipulado para o imóvel avaliando, ou seja R\$ 525.416,684 (Quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos).

Igualmente, o ilustre assistente técnico da parte requerente, Eng. Antônio Luiz Brant da Silva Carvalho, informa em sua crítica ao Laudo Pericial:

“Quanto a amostra do imóvel de matrícula nº 58.407 do 4ºCRI da Rua Clodomiro Amazonas nº 1.158 – Jardim Paulista, este perde valor por ter sua frente para o interior do conjunto de lojas e não para a Rua Clodomiro Amazonas, para poder utilizar este imóvel, será necessário a execução do seu desmembramento das outras 3 lojas de propriedade do executado e este desmembramento implica em erguer paredes separatórias em 3



andares fechando o atual acesso e conseqüentemente a execução de abertura nas lajes de concreto e instalação de nova escada de acesso, fora todos os serviços de adequação dos acabamentos e pintura em todos os imóveis, o avaliando e os demais dos quais deva ser separado. Tal obra implica em um custo da ordem de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) que não foi considerado pelo Nobre Perito, devendo ser abatido do valor obtido, chegando-se a um valor arredondado de R\$ 495.500,00 (Quatrocentos e noventa e cinco mil e quinhentos reais).”

Nesse caso, o Laudo Pericial observa, em sua depreciação pela idade do imóvel e fatores de elasticidade aplicados aos elementos comparativos, que os apontamentos indicados pelo Sr. Assistente técnico foram devidamente considerados.

A depreciação foi unânime, por idade aparente de 25 anos – **coeficiente 0,836.**

Assim, fica mantida a posição do Laudo Oficial quanto ao valor estipulado para o imóvel avaliando, ou seja R\$ 525.416,68 (Quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos).

V= R\$ 525.416,68 (Quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos).

IMÓVEL 03

IMÓVEL 03- APARTAMENTO nº 51 localizado no 5º andar tipo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PONTA VERDE situado à Rua São Carlos nº 201 nesta cidade, Município e Comarca do Guarujá - SP, contendo a área privativa de 152,60m², área comum de 83,58m² e área real construída de 236,18m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,76% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns, correspondendo ao referido apartamento as vagas de nº 17 e 18 do estacionamento localizado no subsolo.

CADASTRO PREFEITURA MUNIC. DO GUARUJÁ: 0-0051-001-009.



VALOR DO IMÓVEL 03

$$V = \text{Área Útil} \times \text{R\$ } 3.935,39/\text{m}^2 \times \text{Kd}$$

$$V = 152,60\text{m}^2 \times 3.935,39 \times 0,836$$

$$V = \text{R\$ } 502.051,86$$

(Quinhentos e dois mil cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos)

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para locação na região no mês de setembro do ano de 2018.

APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

- Fator Oferta:
Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.

MÉDIA SANEADA:

R\$ 3.935,39/m².



DEPRECIACÃO:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$(100-k)/100 = 0,836$

Representando a parte requerida, o ilustre assistente técnico Fábio di Mário não comentou em seu laudo de fls.sobre a avaliação do imóvel em apreço. Já, o ilustre assistente técnico da parte requerente, Eng. Antônio Luiz Brant da Silva Carvalho, informa em sua critica ao Laudo Pericial:

“As amostras utilizadas para avaliar o imóvel de matrícula nº 61.990 do RI Guarujá da Rua São Carlos nº 201 – apto 51 – a nosso ver, poderiam ser mais bem aproximadas, pois a quantidade de ofertas naquela região é enorme e poderia se aproximar em semelhança ao imóvel avaliando, o que traria seu valor mais próximo da realidade. Também nesse caso o valor obtido está acima do valor de mercado que o não aconteceria se fossem utilizadas amostras semelhantes, o que há em abundancia naquela praça, por exemplo, equiparando imóveis com o mesmo número de cômodos, distancia da praia, face de sol, etc.. Este cuidado levaria o valor deste imóvel a um patamar no mínimo 5% abaixo daquele alcançado, seu valor estaria em R\$ 475.000,00(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais).”

Este Perito informa que sua pesquisa de valores de mercado para imóveis semelhantes foram realizadas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, homogeneizada pelo fator de elasticidade, obtendo-se média ponderada para o m² do local. Em sua crítica, o Sr. Assistente Técnico do Autor não sugere elementos para contestar os elementos apurados em Laudo Oficial.

Nesses termos, fica mantida a posição do Laudo Oficial quanto ao valor estipulado para o imóvel avaliando, ou seja, R\$ R\$ 502.051,86.

(Quinhentos e dois mil cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).



V= R\$ 502.051,86.

(Quinhentos e dois mil cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).

3- CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, o **NOVO valor final será de:**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 3.330.551,60 (três milhões trezentos e trinta mil, quinhentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos).
50% da avaliação serão:
<u>R\$ 1.665.275,80 (um milhão seiscentos e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta centavos).</u>

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistoristas não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistoristas não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- ◆ Os Peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.
- ◆ No melhor conhecimento e crédito dos peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em



dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

4- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Complementar, em **15 (quinze laudas)** laudas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

São Paulo, 21 de janeiro de 2019.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF



Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central
João Mendes da Comarca da Capital.

Processo n.º 1052175-52.2017.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que LUIZ ANGELO CANTADORI move em face de **ARNALDO ZANATTA, ARNALDO ZANATTA JUNIOR e SYLVIA CHRISTINA ZANATTA**, processo n.º 1052175-52.2017.8.26.0100, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

2º LAUDO COMPLEMENTAR

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 26 de março de 2019.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O Presente Laudo tem por finalidade a complementação do Laudo Pericial, esclarecendo as dúvidas levantadas pelos ilustres assistentes técnicos, assim como responder aos quesitos por eles informados em seus pareceres divergentes.

1.2. A PARTE REQUERENTE

LUIZ ANGELO CANTADORI, brasileiro, solteiro, comerciante, possuidor da cédula de identidade RG nº 1.112.345-6 e CPF/MF nº 035.779.85895, residente e domiciliado à Rua Doutor Esdras Pacheco Ferreira, 171, Vila Nova Conceição, CEP: 04507-060 São Paulo/SP.

1.3. A PARTE REQUERIDA

ARNALDO ZANATTA, brasileiro, casado, empresário, possuidor da cédula de identidade RG nº 1.922.147 e CPF/MF nº 031.653.458-7, **ARNALDO ZANATTA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, engenheiro de produção, possuidor da cédula de identidade RG nº 11.748.581-0 e CPF/MF nº 086.528.408-30 e **SYLVIA CHRISTINA ZANATTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, possuidora da cédula de identidade RG nº 11.748.582 e CPF/MF nº 051.879.978-66, todos com domicílio na Rua Clodomiro Amazonas, 1158, conjuntos 04, 05, 09 e 10 (COSEBRA IMÓVEIS), Itaim Bibi, CEP: 04537-002 São Paulo/SP.

1.4. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;



- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes indicaram assistentes técnicos, tendo destacado para o exercício da função os Ilustres colegas:

Representando a parte requerente, o Engenheiro Civil **Antônio Luiz Brant da Silva Carvalho**, CREA/SP nº 0600897131;

Representando a parte requerida, o Perito Judicial Avaliador **Fábio Di Mário**, CONPEJ/SP 02.00.0033.

2 - DISCORDÂNCIAS APONTADAS

Inobstante o esmero na elaboração do Laudo Crítico do ilustre Assistente Técnico da Ré, Sr. Fábio Di Mário, o mesmo não apresenta fundamentações técnicas preconizadas pelas normas avaliatórias em utilização para os casos da mesma espécie. Trata-se de um Laudo puramente mercadológico, ricamente ilustrado, mas não condizente com a realidade, conforme restará demonstrado a seguir.

(A norma é recomendada em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do Departamento de São Paulo do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusivas dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREAS, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA, respeitado o prescrito na Lei 8.666).

Portanto, e com as considerações acima, não se pode simplesmente refutar os índices apurados e utilizados por este Perito, como os fatores de transposição e



profundidade, que trazem o valor do imóvel do imóvel mais próximo à realidade praticada em avaliações periciais.

IMÓVEL 01

IMÓVEL 01- CASA E RESPECTIVO TERRENO, situado à Rua Dr. Fadlo Haidar, nº 147, antiga Rua Norma, sendo o terreno constituído de parte do lote nº 22 da quadra Z-2, no 28Q Subdistrito - Jardim Paulista, confrontando do lado esquerdo com o imóvel nº 139 e do lado direito com o de nº 155, da mesma Rua Dr. Fadlo Haidar e pelos fundos com João Silveira. Seu terreno mede 5,00mts. de frente por 50,00mts. da frente aos fundos, perfazendo a área de 250,00 mts². CONTRIBUINTE: 299.077.0070-1. PROPRIETÁRIOS: ARNALDO ZANATTA, brasileiro, do comércio, RG. 1.922.147/SSP/SP, inscrito no CPF. sob o nº 031.653.458-72, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOSEFA MARTIN ZANATTA, brasileira, de prendas domésticas, RG. 3.217.028 SSP/SP., inscrita no CPF. sob o nº 128.309.978-08, domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Fadlo Aidar nº 165, apto nº 32. REGISTRO ANTERIOR: 64.946, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.

METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos, o valor locativo do bem avaliando foi obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.



APLICAÇÃO DE FATORES

Para efetuar a homogeneização dos elementos avaliados serão aplicados os fatores:

Fator Oferta:

Representa a elasticidade das negociações imobiliárias, equivalente a 10% de desconto sobre as transações.

Depreciação:

Idade aparente – 25 anos

Conservação – Entre novo e regular

Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke).

$$(100-k)/100 = \mathbf{0,836}$$

Cálculo do Fator de Zona:

Fator de Zona:

$$Fz (\text{fator de zona}) = R\$ 12.327,00/R\$ 11.005,45$$

$$\mathbf{Fz = 1.120}$$

Nesses termos, este perito pode aplicar no resultado final obtido, o Fator Profundidade, que vai trazer ao resultado avaliatório uma depreciação pela desproporção entre frente e profundidade, para a zona em que se situa o imóvel (4ª ZONA), segundo a Norma técnica:

“8.2.2.1.5 - Indicam-se as profundidades mínimas e máximas, seguintes:

1ª Zona: residências isoladas de padrão elevado: 30,00m a 60,00m;

2ª Zona: apartamentos e escritórios de padrão elevado: 30,00m a 60,00m; 3ª Zona: comércio de densidade alta: 20,00m a 40,00m

4ª Zona: residências de padrão médio e/ou comércio de densidade média: 25,00m a 40,00m.

5ª Zona: apartamentos/escritórios de padrão médio: 25,00m a 50,00m.

6ª Zona: residências de padrão modesto: 15,00m a 30,00m. § único : Eventuais modificações desses parâmetros, deverão ser comprovadas e justificadas”.



Fator Profundidade:

$F_p = (P_{ma}/P_e)^{1/2}$, onde:

F_p = Fator Profundidade;

P_{ma} = Profundidade máxima para a zona;

P_e = Profundidade equivalente;

Temos:

$$F_p = (40/50)^{1/2}$$

$$F_p = 0,894$$

Com essas considerações, que não devem ser refutadas, pois tratam-se de aplicação de Normatização largamente difundida na prática pericial técnica e condizente com o sugerido pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), reafirmo o valor final obtido para o imóvel que será dado pela fórmula:

$$V = \text{Área Útil} \times R\$ 11.005,45/\text{m}^2 \times K_d \times F_z \times F_p:$$

$$V = 250,00\text{m}^2 \times 11.005,45 \times 0,836 \times 1.120 \times 0,894 =$$

V = R\$ 2.303.083,10 (dois milhões, trezentos e três mil, oitenta e três reais e dez centavos)

IMÓVEL 02

Igualmente, as observações demonstradas em seu laudo de fls, revela um equívoco referente ao total de áreas úteis do imóvel abaixo mencionado, bem como sua idade real, senão vejamos:

IMÓVEL 02- LOJA nº 10, no andar térreo do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CLODOMIRO AMAZONAS, na Rua Clodomiro Amazonas nº 1.158, CASA E RESPECTIVO TERRENO, no 28º subdistrito – JARDIM PAULISTA – com área útil de 60,57m², área comum de 27,62m², garagem com 48,857m², perfazendo a área total construída de 137,047m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3265% no terreno.

CONTRIBUINTE: 299.060.0378-0



PARECER DISCORDANTE:

“Da fundamentação do Método Comparativo de Mercado, a Avaliação apresentada, bem como o Laudo Complementar não corrigem a distorção de campo amostral diverso do imóvel avaliando, no que diz respeito a valor de mercado, trazendo a comparação para referências menos valorizadas, elemento chave sobre o resultado do valor de m² - do uso no Laudo Complementar, do Fator de Zona: não fundamentado pois o ilustre perito não apresentou a evidência de que há elementos de zona de uso diferente nas amostras apresentadas por este assistente, posto que demonstramos haver contrariamente, SEMELHANÇA de uso. - Do uso do Fator de depreciação: a idade auferida ao imóvel não condiz com sua real idade comprovada em certidão da prefeitura”

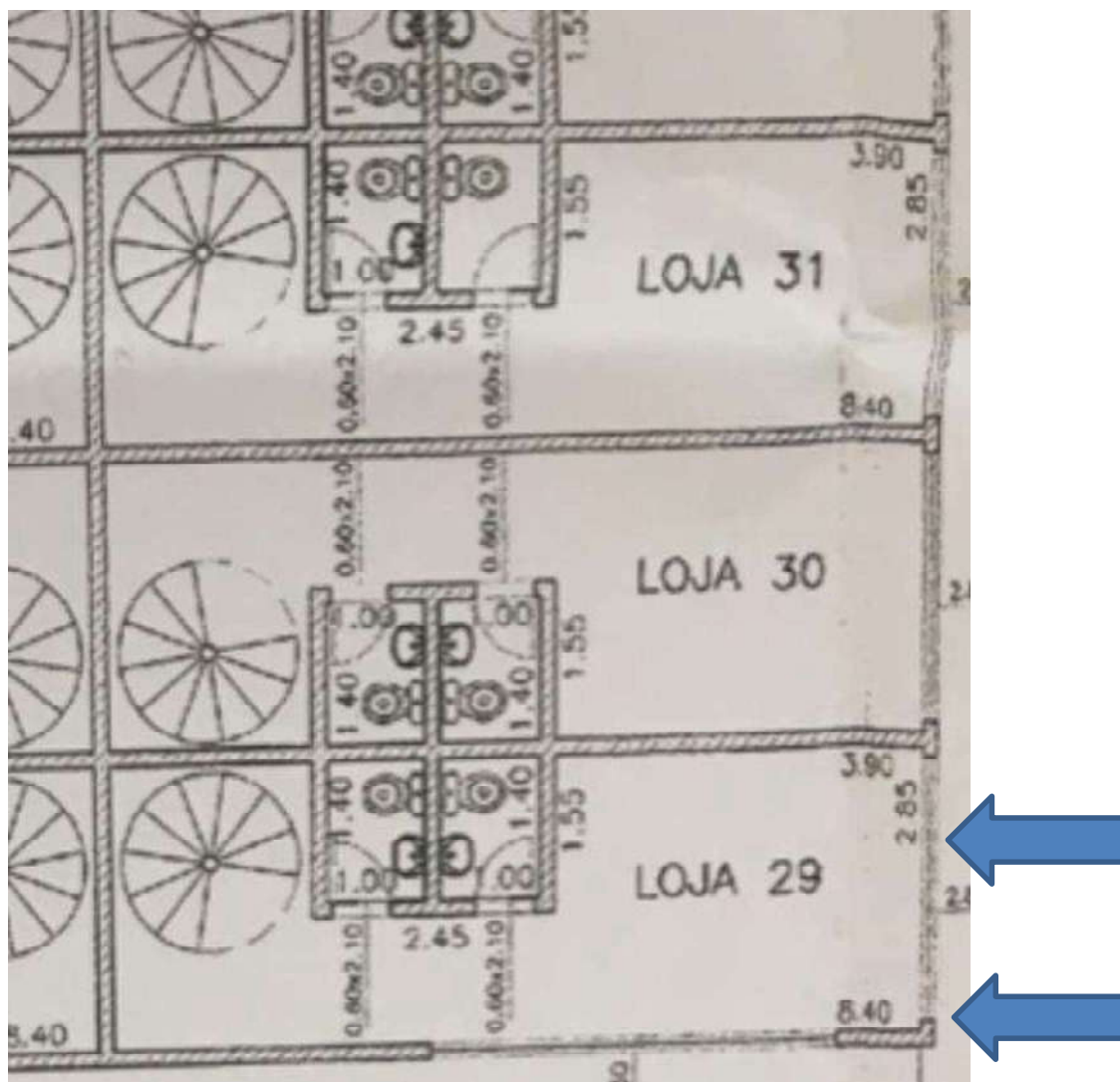
RESPOSTA:

Nesses termos há que se salientar que a área considerada por este perito é a **área útil constante na Matrícula do imóvel avaliando**. As áreas dos elementos pesquisados também se referem à sua **área útil**, e a média obtida foi devidamente ponderada e saneada.

O assistente técnico da parte requerida não esclarece em seu parecer onde ocorreu o acréscimo de área, e os documentos juntados ao seu laudo (planta de regularização da PMSP), não aponta onde ocorreu o referido aumento (pelo apresentado, a planta indica apenas que o imóvel foi unificado a outros três imóveis do mesmo proprietário).

Há que se considerar que seu desmembramento incorrerá em custos, pois sua escada original foi subtraída quando da unificação das quatro unidades.

A depreciação foi unânime, por idade aparente de 25 anos – **coeficiente 0,836**.



**Planta de regularização fornecida.*

O que podemos observar com a análise dos documentos fornecidos pelo Assistente Técnico da Ré reproduzo a seguir:

Módulo das lojas do bulevar: Os módulos medem $2,85\text{m} \times 8,40\text{m} = 23,94\text{m}^2$ por pavimento (fragmento da planta apontada pelo ilustre assistente técnico, mostrando a área de cada pavimento da loja). Observação: Todas as lojas são iguais.

Depreende-se que a área de 03 (três) pavimentos, totaliza $71,82\text{m}^2$. Excluindo-se o vazio da escada, que soma aproximadamente $2,00\text{m} \times 2,85\text{m}$, teremos $5,985\text{m}^2$. Eliminando-se os dois vazios da escada da área obtida junto à planta de regularização, teremos a área útil de **$60,57\text{m}^2$** , a mesma área constante na matrícula do imóvel.



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1464284

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 4.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 58.407 título: 01 São Paulo, 11 de março de 19 82

IMÓVEL: LOJA número 10, no andar térreo do CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CLODOMIRO AMAZONAS, na rua Clodomiro Amazonas, nº 1.158, no 28º sub-distrito - JARDIM PAULISTA, com a área útil de 60,57m², área comum de 27,62m², garagem com 48,857 m², perfazendo a área total construída de 137,047m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3265% no terreno.

CONTRIBUINTE: nº 299.060.0378-0.-

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA M. E. LTDA., com sede nesta Capital, na rua Correa de Mello nº 84, 12º andar, inscrita no CGC/MF. sob o número 46.951.133/0001-44.

REGISTROS ANTERIORES: R.02/Matrículas números 33.517, 33.518, 33.519, 33.520, 33.521, 33.522, 33.523 e 33.524 deste Cartório e R.03/Matrícula número 4.181 deste Cartório. (Matrícula número 48.936).-

Welby Weber - Oficial Subst.

**Matrícula do imóvel*

Outro equívoco do ilustre Assistente técnico da Ré reside na idade do imóvel. No caso, a idade real do imóvel perfaz 37 anos, e este perito aplicou a idade aparente de 25 anos, Conservação entre novo e regular e Fator depreciação – (Kd) – 16,40% (Ross-Heidecke) - $(100-k) / 100 = 0,836$, apropriado para o estado de conservação do imóvel.

No que tange à depreciação do imóvel, há que se salientar que deve prevalecer a idade do mesmo constante na Matrícula do imóvel, e não na Certidão da Prefeitura juntada no Parecer Divergente, para então se aplicar o fator de depreciação.



Nesses termos, fica mantida a posição do Laudo Oficial quanto ao valor estipulado para o imóvel avaliando, ou seja, R\$ R\$ 502.051,86.
(Quinhentos e dois mil, cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).

V= R\$ 502.051,86.

(Quinhentos e dois mil, cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).

3- CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, **o valor final mantido será o constante no primeiro Laudo Complementar, ou seja:**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 3.330.551,60 (três milhões trezentos e trinta mil, quinhentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos).
50% da avaliação serão: <u>R\$ 1.665.275,80 (um milhão seiscentos e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta centavos).</u>

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistorios não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistorios não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem.



- ◆ Os Peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.
- ◆ No melhor conhecimento e crédito dos peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

4- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Complementar, em **11 (onze)** laudas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

São Paulo, 26 de março de 2019.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

15ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 819/821, Centro - CEP
01018-010, Fone: 2171-6135, São Paulo-SP - E-mail: sp15cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

elementos que justificassem a adoção de interpretação diversa da que consta do laudo original.

Ademais, entendo que a documentação trazida pelo executado comprova o aumento da área regularizada no imóvel 2, mas não há evidência de que isso traduza o aumento da área útil e o conseqüente aumento na avaliação do imóvel. Nesse aspecto, o laudo deve ser homologado. E não há interesse jurídico da impugnante em questionar a adoção do fator de profundidade, haja vista que o valor apontado pelo perito após o acolhimento da crítica do exequente foi maior que o originalmente calculado e passou a ser de R\$ 2.303.083,10.

Como a divergência acolhida foi unicamente quanto aos valores adotados como médias homogêneas das regiões dos imóveis, é possível recalcular o valor por simples regra de três. Para o primeiro imóvel, $R\$12.327,00/R\$ 11.005,45 = 1,12008... e 1,12008... * R\$ 2.303.083,10 = \mathbf{R\$ 2.579.640,58}$. Para o segundo, $R\$ 11.477,70/R\$ 10.376,24 = 1,10615... e 1,10615... * 525.416,68 = \mathbf{R\$ 581.190,78}$.

Portanto, homologo parcialmente o laudo para adotar os valores de avaliações imóveis de, respectivamente, **R\$ 2.579.640,58** (rua Dr. Fadlo Haidar), **R\$ 581.190,78** (rua Clodomiro Amazonas) e **525.416,68** (Guarujá). Metade da soma desses valores é **R\$ 1.843.124,02**.

Dito isso, rejeito a alegação de excesso de penhora.

Int.

São Paulo, 10 de junho de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**