

Pradescos S/A

67

782

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

24 MAI 2019

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ^{1ª} VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - SP.

1535/1999.

005 1 FPIR.19.00012466-8 200011 1300 30

Demais tele
consulte o
Fale Cono

Processo nº: 0250488-05.1996.8.26.0005
Classe - Assunto: - Execução de Título Judicial.
Requerente: Banco do Brasil S.A.
Requerido: Airton Vieira de Moraes e outros.

Edmundo Rebello Mikui, Administrador CRA nº 147544,
Engenheiro CREA 115863, nomeado Perito, nos autos em referência, vem mui respeitosamente
apresentar, Laudo Pericial de avaliação imobiliária conforme decisão de V.Exa. das fls. 714 / 715.

Edmundo

783

Edmundo Rebello Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL

Trata-se de imóvel registrado no 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula 51.358 ficha 01 / 02

Um terreno e edificação à Rua Antônio de Souza e Castro, 100, Jardim Helena, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo, Capital, medindo o terreno 10m de frente por 26m de fundo, encerrando área de 260m²

Contribuinte: 112.056.0022-0

O em torno da residência é caracterizado por vias asfaltadas, contando com transportes públicos, escolas, supermercados, bares, restaurantes, lojas em geral, o que nos faz classificar a vizinhança como de Classe Média.

A residência é servida por telefonia, água encanada e esgoto, Tv. a cabo, internet e demais serviços

O imóvel é um sobrado e tem as seguintes características:

4 dormitórios, sendo 2 suítes e 2 quartos servidos por 1 banheiro, sala de estar, sala de jantar, copa, cozinha, lavabo, lareira, sala de TV, dispensa, garagem para 3 veículos fechada e coberta, edícula com sala, banheiro e 2 quartos, com sacada externa.

A residência tem 2 corredores laterais e uma área de serviço ao fundo entre o corpo principal e a edícula.

As esquadrias e portas são em madeira de boa qualidade bem como os armários embutidos, os pisos em madeira "tábua larga" e a escada também.

De modo geral a conservação é boa somente merecendo uma nova pintura geral para deixar o imóvel em excelentes condições de uso.

FOTOS

Bradesco

1535/1999.

Demais telefones
consulte o site
Fale Conosco

Via d

784

Edmundo Rebello Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 1 Frente garagem para 3 veículos



Figura 2 Garagem para 3 veículos e corredor lateral

1535/1999.

Demais telefones consulte o site. Fale Conosco

Via do C

Edmundo

BRASIL
REPUBLICA
FEDERAL
DE
SANTO CARLOS
SANTA CATARINA

785

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 3 Sala de Tv Sala de jantar a esquerda e cozinha ao fundo



Figura 4 Sala de estar

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale conosco

Via do Cont

Handwritten signature

LA... P... O... J... I... R... O...

786

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 5 Armários embutidos quarto do Casal



Figura 6 banheiro com Box blindex e banheira



Figura 7 segunda suíte

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do

Opus

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

787



Figura 8 terceiro quarto



Figura 9 Área de serviço com churrasqueira e edícula ao fundo



Figura 10 Lavabo

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do Contr

Handwritten signature

788

Edmundo Rebello Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 11 Sala da edícula



Figura 12 Banheiro da Edícula



Figura 13 Quarto da edícula

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via de

Edmundo

789

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 14 Varanda externa superior



Figura 15 Vista do fundo da residência



Figura 16 Vista do fundo para a rua de trás da casa

Handwritten signature

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do Contrib

BRUNO M. DE M. JUNIOR
PERÍCIA JUDICIAL
RUA... 200

790

Edmundo Rebelo Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

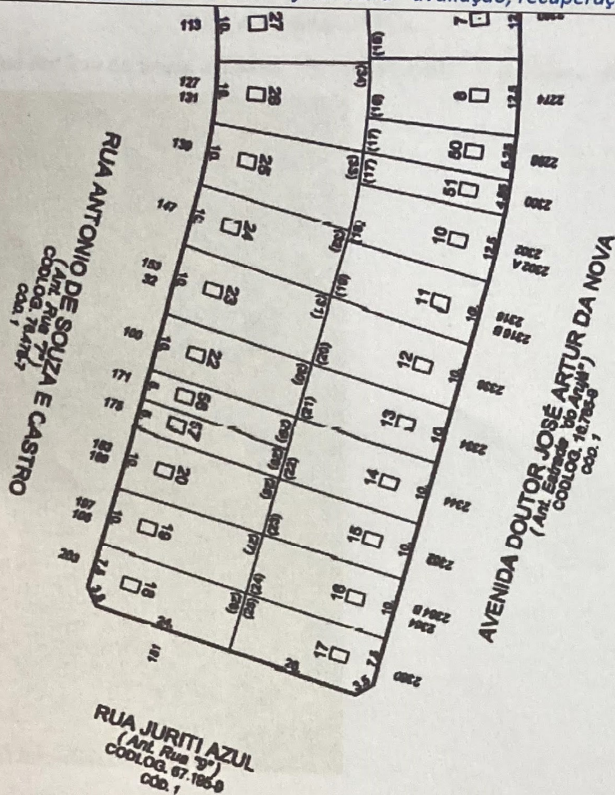


Figura 17 Croqui da PMSF

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel	112	056	0022	0	+ ?	Data	17/05/2019
--------------------	-----	-----	------	---	-----	------	------------

SQL	Valor	Endereço
112.056.0022.0	478.724,00	R ANTONIO DE SOUSA E CASTRO, 00100 JD DULCE 08090-300

Valor de referência para PMSF: R\$ 478.724,00

Área do terreno: 260 m²;

Área Construída: 289 m²;

Índice Fiscal: R\$ 150,00

CONTATO SÃO PAULO:

9
Duke

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

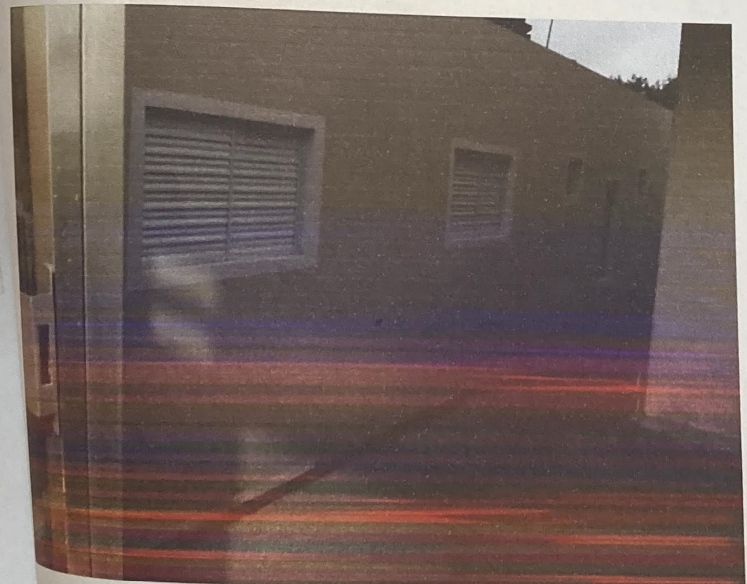
Via do Contr

791

Edmundo Rebello Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

BUSCA COMPARATIVA

- 1- Imóvel a Rua Antônio de Souza e Castro, 171, imóvel vizinho de parede ao avaliando.



1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via de

Preench
Cadastro do Imóvel (Número do IPTU)
Valor de referência para PM
Área do terreno: 260 m²
Área Construída: 289 m²
Índice Fiscal: R\$ 120,00
CONTATO SÃO PAULO

CONTATO SÃO PAULO:

Handwritten signature

BRUNO DE MOURA JUNIOR

792

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.



Figura 18 Corredor lateral da casa



Figura 19 Frente do vizinho

Valor Pedido: R\$ 600.000,00.
Área do terreno: 130 m²;
Área Construída: 200 m²;
Valor Fiscal: R\$ 150,00

CONTATO SÃO PAULO:

Handwritten signature

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do Contrô

793

Edmundo Rebello Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

2- Casa para venda no Jardim Helena - São Paulo - SP R\$ 590.000,00

Vende-se casa térrea com 245 m² de terreno (7,5m da largura por 25m de comprimento), com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala ampla com dois ambientes, corredor lateral, garagem coberta para 02 carros, com possibilidade para até 05 carros, jardim, edícula ampla com churrasqueira, luminárias, despensa, cômodo superior com uma cozinha, churrasqueira, lavanderia com banheiro, jardim externo e jardim de inverno.

Localização Privilegiada. Transporte público na porta, mercados, posto de saúde, farmácias, padarias, hospital, etc...

Obs.: Aceita imóvel como parte de pagamento.



Valor Pedido: R\$ 590.000,00

Área do terreno: 187,50 m²;

Área Construída: 245 m²;

Índice Fiscal: R\$ 160,00

3- CASA À VENDARua André Bernardes
São Miguel Pta, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA R\$ 670.000,00 Locação R\$ 2.500

- 3QUARTOS 1SUÍTE 200ÁREA ÚTIL (M²)
 - 200ÁREA TOTAL (M²)
 - 4VAGAS
- R\$ 3.350VALOR DO M²

CONTATO SÃO PAULO:

Handwritten signature

1535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do Co

794

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde Ok, entendi!

OUTRAS INFORMAÇÕES Código oferta no anunciante: 5910

Código oferta no site ZAP: IM020098048

Atualizado ontem

Outras ofertas de: **MAGNO IMOVEIS S/S LTDA - MECRECI: 07321-J-SP**

Descrição

SOBRADO ALTO PADRÃO BEM LOCALIZADO COM ÓTIMOS ACABAMENTOS, 03 DORMITÓRIOS, BANHEIRO, SENDO 01 SUÍTE C/ BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM, SACADA, TODOS OS DORMITÓRIOS C/ AR CONDICIONADO AR QUENTE E AR FRIO, SALA DE ESTAR E JANTAR, C/ SANCA E AR CONDICIONADO AR QUENTE E AR FRIO, COZINHA C/ ARMÁRIOS PLANEJADOS, SÓTON UTILIZADO COMO ESCRITÓRIO C/ AR CONDICIONADO AR QUENTE AR FRIO COM VISTA PRIVILEGIADA, 02 LAVABOS, ÁREA DE SERVIÇO, CHURRASQUEIRA, FORNO À LENHA, FORNO DE PIZZA, 04 VAGAS DE GARAGEM. ACEITA FINANCIAMENTO! LOCAÇÃO SOMENTE SEGURO FIANÇA.

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+sao-miguel-pta+zona-leste+sao-](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+sao-miguel-pta+zona-leste+sao-paulo+sp+200m2/ID-21915034/?paginaoferta=1)

[paulo+sp+200m2/ID-21915034/?paginaoferta=1](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+sao-miguel-pta+zona-leste+sao-paulo+sp+200m2/ID-21915034/?paginaoferta=1)

Valor Pedido: R\$ 670.000,00

Área do terreno: 200 m2;

Área Construída: 200 m2;

Índice Fiscal: R\$ 157,00

4- Rua Francisco Alarico Bérgamo

São Miguel Pta, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA R\$ 435.000,00

3QUARTOS 1SUÍTE 175ÁREA ÚTIL (M²) 175ÁREA TOTAL (M²) 4VAGAS

R\$ 2.486VALOR DO M²

Descrição

Sobrado novo com 03 dormitórios e 01 suítes, sala ampla, banheiro, cozinha, área de serviço e lavabo, tudo com acabamento fino, garagem sub-solo com 4 Vagas, Ótima localização, próximo dos Supermercados Extra e Nagumo, Açougue Boi do Povo, Escolas, posto de saúde, transporte para o Metrô e Shopping Itaquera, Faculdade Unicastelo e fácil acesso as principais vias da Região como Jacú-Pessêgo, Campanella, Pires do Rio e Radial Leste, excelente oportunidade - Anúncio do corretor de imóveis Luis Rocha - CRECI: 162827

Características

Características do Imóvel: Lavabo, Varanda

CONTATO SÃO PAULO:

Handwritten signature

31535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do Co

795

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

Valor Pedido: R\$ 435.000,00

Área do terreno: 175 m2;

Área Construída: 175 m2;

Índice Fiscal: R\$ 161,00

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+sao-miguel-pta+zona-leste+sao-paulo+sp+175m2/ID-20914147/?paginaoferta=5>

5- CASA À VENDA Rua Calídice, São Miguel Pta, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDER R\$ 1.000.000,00

3QUARTOS 1SUÍTE 318ÁREA ÚTIL (M²) 318ÁREA TOTAL (M²) 6VAGAS

R\$ 3.145VALOR DO M²

OUTRAS INFORMAÇÕES Código oferta no anunciante: 5789

Código oferta no site ZAP: IM019592404

Atualizado há 7 dias

Outras ofertas de: MAGNO IMOVEIS S/S LTDA - MECRECI: 07321-J-SP

Descrição

Casa para Venda São Miguel Paulista, São Paulo 3 dormitórios sendo 1 suíte, 3 salas, 4 banheiros, 6 vagas 318,00 m² construída ACEITA FINANCIAMENTO Imóvel com infraestrutura de comércio e serviços públicos próximos ao local. Visitas somente com o corretor. Magno Imóveis, há mais de 35 anos no mercado imobiliário, realizando sonhos.

Características

Características do Imóvel: Área de Serviço, Quintal, Sala de Jantar

Características das Áreas Comuns: Copa

Valor Pedido: R\$ 1.000.000,00

Área do terreno: 318 m2;

Área Construída: 318 m2;

Índice Fiscal: R\$ 168,00

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+sao-miguel-pta+zona-leste+sao-paulo+sp+318m2/ID-21369336/?paginaoferta=4>

6- CASA À VENDA Rua João Martins São Miguel Pta, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDER R\$ 600.000,00

CONTATO SÃO PAULO:

Edmundo

61535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

796

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

3QUARTOS 1SUÍTE 368ÁREA ÚTIL (M²) 368ÁREA TOTAL (M²) 3VAGAS

R\$ 1.630VALOR DO M²

OUTRAS INFORMAÇÕES
Código oferta no anunciante: 3053
Código oferta no site ZAP: IM019400131

Atualizado há 7 dias

Outras ofertas de: MAGNO IMOVEIS S/S LTDA - MECRECI: 07321-J-SP

Descrição

Ótima sobrado, localizado no Parque Cruzeiro do Sul, com 3 dormitórios, suíte, banheiro, cozinha, sala de jantar, sala de estar, área de serviço, quintal e vaga para 3 carros. Ficam no imóvel, móveis planejados, nos quartos e suíte. Imóvel com infraestrutura de comércio e serviços públicos próximo do local. Aceita proposta e financiamento. Visita somente com o corretor.

Características

Valor Pedido: R\$ 600.000,00

Área do terreno: 368 m2;

Área Construída: 368 m2;

Índice Fiscal: R\$ 161,00

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+sao-miguel-pta+zona-leste+sao-paulo+sp+368m2/ID-21166667/?paginaoferta=1>

7- CASA À VENDARua Avinhado São Miguel Pta, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA R\$ 635.900,00

3QUARTOS 1SUÍTE 220ÁREA ÚTIL (M²) 220ÁREA TOTAL (M²) 3VAGAS

R\$ 2.890VALOR DO M²

OUTRAS INFORMAÇÕES
Código oferta no anunciante: SO2195
Código oferta no site ZAP: IM013855449

Atualizado há 9 dias

Outras ofertas de: DF Casa Imoveis CRECI: 25369-J-SP

Descrição

Sobrado em São Miguel 3 dormitórios 1 suite com banheira 3 banheiros edicula churrasqueira e garagem para 3 veículos sala 2 ambientes e sala de TV corredor lateral lavanderia e churrasqueira. Aceita permuta. Agende sua visita com os nossos corretores -

Características

CONTATO SÃO PAULO:

Sm

61535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do

797

Edmundo Rebello Mikuj – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

Características do Imóvel: Área de Serviço, Armário de Cozinha, Despensa, Interfone, Lavabo, Mobiliado, TV a cabo, Varanda

Características das Áreas Comuns: Água, Churrasqueira, Esgoto, Hidromassagem

Valor Pedido: R\$ 635.900,00

Área do terreno: 220 m2;

Área Construída: 220 m2;

Índice Fiscal: R\$ 106,00

8- CASA À VENDA Rua Flor de Quaresma São Miguel Pta, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA R\$ 750.000,00

3QUARTOS 1SUÍTE 215ÁREA ÚTIL (M²) 215ÁREA TOTAL (M²) 2VAGAS

R\$ 3.488VALOR DO M²

R\$ 490IPTU

OUTRAS INFORMAÇÕES Código oferta no anunciante: 2439

Código oferta no site ZAP: IM013555261

Atualizado há 7 dias

Outras ofertas de: MAGNO IMOVEIS S/S LTDA - MECRECI: 07321-J-SP

Descrição

Sobrado localizado no Jardim Pedro José Nunes, com 03 dormitórios (suíte), sala de estar, cozinha, banheiro, sacada, soton, churrasqueira, quintal, garagem para 02 carros e edícula com 01 dormitório (suíte), sala, cozinha, banheiro. Imóvel com infraestrutura de comércio e serviços públicos próximos ao local. Visitas somente com corretor. Magno Imóveis, há mais de 30 anos no mercado imobiliário, realizando sonhos.

Características

Características do Imóvel: Quintal

Características das Áreas Comuns: Churrasqueira

Valor Pedido: R\$ 750.000,00

Área do terreno: 215 m2;

Área Construída: 215 m2;

Índice Fiscal: R\$ 161,00

CONTATO SÃO PAULO:

Edmundo

61535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via do Contr

798

Edmundo Rebello Mikui – Engenheiro Civil CREA nº 115863 e Administrador CRA nº 147544.
Administração: de bens, penhora de faturamento e intervenção, Judicial e Extrajudicial.
Perícia: econômico - financeira - avaliação, recuperação e assessoria.

PLANILHA DE CÁLCULOS PARA IMÓVEL RUA ANTÔNIO SE SOUZA E CASTRO, 100 - SÃO MIGUEL								
DADOS	VALOR R\$ PEDIDO	ÁREA DO TERRELO	ÁREA CONSTR	FATOR OFERT	FATOR ÁREA	ÍNDICE FISCAL	VALOR R\$ M2	Q. IND FISCAIS
1	600.000,00	130	200	0,90	1,05	150,00	2.827,14	18,85
2	590.000,00	187,5	245	0,90	1,02	160,00	2.074,27	12,96
3	670.000,00	200	200	0,90	1,05	157,00	3.016,22	19,21
4	435.000,00	175	175	0,90	1,06	161,00	2.219,18	13,78
5	1.000.000,00	318	318	0,90	0,99	168,00	2.496,93	14,86
6	600.000,00	368	368	0,90	0,97	161,00	1.326,46	8,24
7	635.900,00	220	220	0,90	1,03	106,00	3.808,93	35,93
8	750.000,00	215	215	0,90	1,04	161,00	3.035,21	18,85
9								
Área do imóvel avaliando		260	289			150,00		
Média dos m2							2.600,54	
Intervalo de +30% máximo							3.380,70	amostra válida
Intervalo de -30% mínimo							1.820,38	amostra inválida
Excluindo imóvel 6 abaixo do mínimo								
Nova média							2.782,55	
Intervalo de +30% máximo							3.617,32	amostra válida
Intervalo de -30% mínimo							1.947,79	amostra válida
Desvio Padrão							588,01	
Amostras extremas						máxima	3.808,93	1,75
						mínima	2.219,18	0,96
						critério CHAUVENET	1,80	OK
Limites de Confiança distrib t de Student Xmax= média(+/-) tc x desvpad / rais n-1						Lim máx	3.123,43	
Tc	1,42					Lim mín	2.782,55	
Determinação da Amplitude X max - Xmin							340,87	
1/3 da amplitude							113,62	
1ª Classe							2.782,55	2.896,18
Amostra / Pesos							2.827,14	1
2ª Classe							-	-
Amostra / Pesos							2.896,18	3.009,80
Amostra / Pesos							-	-
3ª Classe							3.035,21	1
Amostra / Pesos							3.009,80	3.123,43
Soma dos pesos		3					3.016,22	1
						Valor	2.959,52	
Valor do Terreno								
Área contruída imóvel avaliando		289						
Valor total Para efeito de Penhora				2.959,52			855.301,37	
							855.301,37	
Bibliografia : Curso Básico de Eng Legal e de Avaliações						Arredondando	855.000,00	
Sergio Antônio Abunahman 4ª Edição / PINI								

CONCLUSÃO

Valor atribuído para avaliação do imóvel é de R\$ 855.000,00 (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)

Nada mais havendo a comentar, coloco-me a disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos.

Este laudo é composto de 17 páginas escritas na frente contendo fotos e assinado manualmente

Da juntada

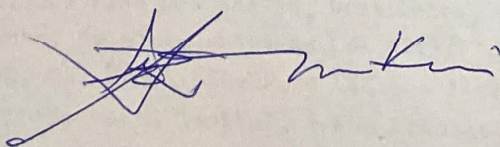
Pede deferimento.

São Paulo, 17 de maio de 2019.

Edmundo Rebello Mikui

Engenheiro Civil - CREA 115863 e,

Administrador - CRA 147544



CONTATO SÃO PAULO:

61535/1999.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Via de

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS JUDICIAL