

20 AGO 2015

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

504
de

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE GUARULHOS / SP

224 FORU.15.00135963-5 190815 1928 30

Processo nº0005368-42.1996.8.26.0224 (Fls.01/15)

Ordem nº0248/1996

JOÃO LUIS DE ALMEIDA PRADO, Engenheiro Civil, CREA 5060434412, nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por BANCO DO BRASIL S/A em face de TINTAS E VERNIZES COLIBRI LTDA e OUTRO(s), que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
4 - REGULAÇÕES

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

505
PL

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho consiste no estabelecimento do valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Rua João Januário de Lima (antiga Rua Leste A), s/nº**, Bairro Jardim Ponte Alta, Guarulhos/SP.

No presente trabalho assume-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos.

2. LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL

2.1 Dados

De acordo com a Matrícula nº3.338 do 02º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (fls.339/340), e dados do cadastro da municipalidade (vide anexo) as características do imóvel avaliando são as seguintes:

Área do terreno = 2.500,00 m²

Frente projetada = 50,00 m

Área construída = 0,00 m²

Inscrição Cadastral = 064.41.56.0100.00.000 (Prefeitura)

2.2 Localização

O imóvel está localizado em região dotada de infraestrutura urbana, com melhoramentos públicos, sendo caracterizada por edificações residenciais de padrão econômico a simples.

3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
4 - REGULARIDADE FISCAL: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

506
RLE

Figura 1: Localização do imóvel

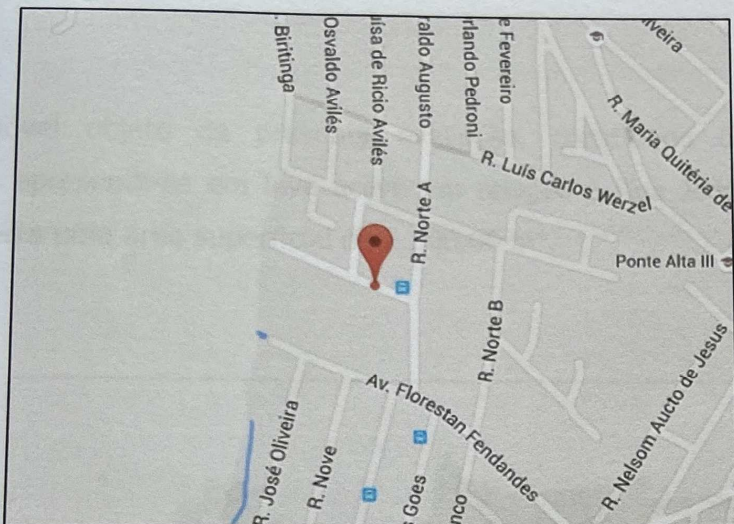


Figura 2: Vista aérea da região



3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

507
PL

3. VISTORIA

O imóvel objeto da presente avaliação, constituído de terreno e benfeitorias, apresenta-se em leve acrive em relação à Rua João Januário de Lima, e encerra uma área superficial de 2.500,00 m².



Foto 01: Vista da frente do avaliando

O referido imóvel se encontra inserido na quadra formada pela Rua João Januário de Lima, Rua Norte A, Rua Manuel Antonio Major e Viela Leste B.

O local dispõe de fácil acesso pelo Trevo de Bonsucesso, situado na altura do Km 210 da Rodovia Presidente Dutra, e pelas Avenidas Paschoal Tomeu e Florestan Fernandes.

3 - REGULADORIA FISCAL E TRABALHISTA, atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital. 3 - REGULADORIA FISCAL E TRABALHISTA, atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital. 3 - REGULADORIA FISCAL E TRABALHISTA, atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

508
pl

Durante a vistoria realizada no local constatamos que o avaliando apresenta diversas edificações residenciais em seu interior, conforme se observa nas fotos a seguir.

Considerando que no cadastro da Prefeitura (vide anexo) e na matrícula do imóvel (fls.339/340) não consta área construída, solicitamos para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Guarulhos informações acerca do parcelamento da área ou existência de loteamento existente.

De acordo com o Ofício nº245/2014 da referida secretaria (vide anexo), constante no Processo nº26.869/2014, sobre a área em questão não consta parcelamento aprovado, e a mesma não está inserida em parcelamento de solo nem em procedimento administrativo que tratou ou tenha tratado de estudos de viabilidade de sua regularização.

Portanto, assim, podemos afirmar que o imóvel avaliando foi ocupado de forma irregular, dessa forma, as edificações residenciais que nele se encontram não podem ser consideradas irregulares, visto que não foram regularizadas pelos órgãos públicos.

Portanto, a presente avaliação versará somente sobre o valor de mercado relativo ao terreno do imóvel avaliando, deixando de apresentar o valor devido às benfeitorias, por se tratarem de edificações residenciais

3 - REGUL. ARRIDADE FISCAL E TRABALHISTIA, atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital. ...

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

509
PL

Fotos do imóvel



Foto 02: Frente



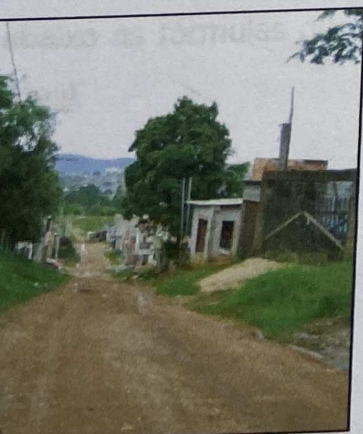
Foto 03: Frente



Foto 04: Interior do imóvel



Foto 05: Placa de identificação



João Januário de Lima, em
o imóvel avaliando



Foto 07: Confluência da Rua João Januário
de Lima com a Rua Norte A

3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital. 3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

510
PL

AVLIAÇÃO

O presente trabalho segue as diretrizes gerais, recomendações e técnicas NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP.

A metodologia aplicada foi a do **Método Comparativo Direto**, pois foi obtido um número suficiente de amostras na pesquisa realizada na região do imóvel avaliando.

Basicamente, a referida metodologia consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

A pesquisa de dados de mercado ainda leva em conta que os preços de oferta têm um desconto de 10% para atender a naturalidade dos negócios (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP).

Fórmulas

Abaixo as fórmulas que serão utilizadas na obtenção do valor de mercado do imóvel.

$V = \text{Valor do imóvel} = Vt$

Valor do terreno em reais (R\$)

Ser
to e
GI

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

511
200

Valor do terreno

➤ $V_t = A_t \times q$

endo,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

2 Valor do Imóvel

Valor unitário médio apurado (q), para terreno, foi obtido com base na
e mercado apresentada no ANEXO.

Valor do imóvel será obtido através das fórmulas a seguir:

do terreno

$A_t \times q$

$1.500,00 m^2 \times R\ \$ 376,95 /m^2$

$R\ \$ 942.377,57$ (agosto/2015)

o imóvel

$R\ \$ 942.377,57$ (agosto/2015)

3 - REGULABIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
1. REGULABIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

5/2
P

5. CONCLUSÃO

Finalizados os cálculos anteriores, o valor encontrado para o imóvel situado na **Rua João Januário de Lima, s/nº**, Bairro Jardim Ponte Alta, Município de Guarulhos/SP, Matrícula nº3.338 do 02º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, é de **R\$940.000,00 – (Agosto/2015) – novecentos e quarenta mil reais.**

V = R\$ 940.000,00 (Agosto/2015)

Guarulhos, 19 de agosto de 2015.

Eng. João Luis de Almeida Prado

San
to e S
GU

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

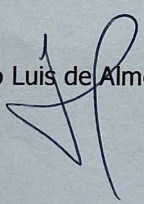
513
pl

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico de Avaliação consta de 09 (nove) páginas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última datada e assinada. Consta também um Anexo, com os elementos da pesquisa, dados, cálculos, certidão de cadastramento imobiliário e ofício da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Guarulhos, 19 de agosto de 2015.

Eng. João Luis de Almeida Prado



3 - RESOLUÇÃO DE BOMBA DE ÁGUA, atendimento plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital
3 - RESOLUÇÃO DE BOMBA DE ÁGUA, atendimento aos requisitos estabelecidos no Edital

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

514
pl

ANEXOS

- Elementos da Pesquisa
 - Dados e Cálculos
 - Certidão de Cadastramento Imobiliário
- Ofício da Secretaria de Desenvolvimento Urbano

3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
3 - REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

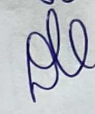
5/5
pl

ELEMENTOS

Nº	Dados
1	Local: Jardim Ponte Alta Fonte: Rede New Tel.: 4962-1001
2	Local: Vila Nova Bonsucesso Fonte: Rede New Tel.: 4962-1001
3	Local: Jardim Ponte Alta Fonte: Soute Tel.: 2382-7969

Nº	Dados
4	Local: Jardim Ponte Alta Fonte: Soute Tel.: 2382-7969
5	Local: Vila Nova Bonsucesso Fonte: Zuccaro Tel.: 2408-7888

9 - REGULADORA FISCAL DE TRIBUTAÇÃO, atendida plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
10 - REGULADORA FISCAL DE TRIBUTAÇÃO, atendida plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.

5/6


João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

DADOS DOS ELEMENTOS E AVALIAÇÃO

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	At (m²)	q (R\$/m²)	Fo	1ª Hipótese q (R\$/m²)
1	5.830.000,00	Oferta	11.000,00	530,00	0,90	477,00
2	5.000.000,00	Oferta	10.000,00	500,00	0,90	450,00
3	3.500.000,00	Oferta	10.880,00	321,69	0,90	289,52
4	4.000.000,00	Oferta	9.500,00	421,05	0,90	378,95
5	9.000.000,00	Oferta	28.000,00	321,43	0,90	289,29
					Média	376,95
					Desvio padrão	87,58
					Coef. Var.	23,23%

1ª Hipótese:
 (todos os elementos estão dentro do intervalo)
 Soma = 1.884,76
 Média = 376,95
 Intervalo de 30%
 Superior = 490,04
 Inferior = 263,87

Cálculo do unitário (médio) = 376,95
 Intervalo de Confiança 80% = 67,13
 $t = (n-1) = 4$ 1,533
 Desvio Pad. (s) = 87,58
 Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$
Avaliação = 376,95
 Intervalo inferior = 309,82
 Intervalo superior = 444,08
 Amplitude = 30%

Grau de Precisão III

3 - REGULADORA DE EISCALE E TRABALHISTAS: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.
 3 - REGULADORA DE EISCALE E TRABALHISTAS: atenderam plenamente aos requisitos estabelecidos no Edital.