

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca**
Processo: **nº 1043077-14.2015.8.26.0100**
Requerente: **Banco Bradesco S/A**
Requerido: **WCR Trade Marketing Ltda e outros**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel constituído por uma edificação de uso residencial e o respectivo terreno, localizado na Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 571, Casa nº 05 do Condomínio Residencial Costa Verde, Bairro Jardim Gramado – Campinas SP.

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula:

Nº 50.213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – nos Autos às fls. 478 – 482.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 27 de novembro de 2019.

Foi constatado que o imóvel está em uso pela família do Requerido.

Área do Terreno: 500,06m²

Área Construída constatada: 437,02m²

4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente residencial, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

5. TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Eliseu Teixeira de Camargo olhando para a frente do imóvel, o lote possui 22,50m de frente, 22,08m no lado direito, 22,37m no lado esquerdo e 22,50m nos fundos, encerrando uma área de 500,06m².

Terreno plano.

A profundidade equivalente (A/f) = $500,06 / 22,50 = 22,22m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 40,00m.

6. BENFEITORIAS

Uma edificação comercial com área construída de aproximadamente 437,02m², conforme verificação in loco.

No pavimento térreo há uma cozinha, uma área de serviços, um banheiro de empregada, um depósito, uma copa, um lavabo, uma sala de estar com lareira e uma sala de jantar. Na parte externa há uma churrasqueira, uma piscina com vestiário e uma área de jardinagem. Vagas para 04 carros. No primeiro pavimento há um escritório e sala de TV, duas suítes com closet e um terraço. No segundo pavimento há a suíte principal com closet.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos de concreto; todos os ambientes receberam acabamentos e peças de boa qualidade; cobertura com telha cerâmicas. No piso da maioria dos ambientes é em tábuas de madeira, com exceção aos banheiros, cozinha, e área de serviços que possuem porcelanato, mármore e granito. Nos banheiros, cozinha e demais áreas molhadas as paredes apresentam porcelanato. Nas paredes das salas e dormitórios há tinta acrílica sobre massa fina, forro de gesso pintado sobre massa fina com luminárias de embutir, janelas com caixilhos de madeira, escada interna com piso em madeira.

A construção tem idade de 23 anos e estado de conservação “regular”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é superior de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

7. AVALIAÇÃO

7.1 – Critério

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações, dará o valor dos imóveis com o qual o Requerente os venderia normalmente.

7.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

7.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	500,06 m ²
O lote possui 22,50m (frente), 22,37m (lateral esquerda), 22,08m (lateral direita) e 22,50m de fundos = 500,06m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel)	
Terreno plano, formato irregular	
A profundidade equivalente (A/f) =	500,06/ 22,50 = 22,22m
Área dos terrenos (3ª Zona - Grupo I: Residencial Horizontal Alto)	
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011	

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

Elemento 01			
Local:	Av. Prof. Déa Ehrhardt Carvalho		
Bairro:	Jardim Gramado		
Município:	Campinas SP	IF:	100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	850,00 m ²	Profundidade =	42,50 m
Testada =	20,00 m	Área Construída =	450,00 m ²
Topografia =	plano	Idade aparente =	20
Estado de conservação =	regular		
Contato =	Beto Imóveis (19) 3255.7779		
Preço =	R\$ 2.700.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/19

Elemento 02			
Local:	Av. Prof. Déa Ehrhardt Carvalho		
Bairro:	Jardim Gramado		
Município:	Campinas SP	IF:	100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	800,00 m ²	Profundidade =	40,00 m
Testada =	20,00 m	Área Construída =	460,00 m ²
Topografia =	plano	Idade aparente =	10
Estado de conservação =	regular		
Contato =	Imov.io tel: (19) 9.8282.8990		
Preço =	R\$ 2.750.000,00	Oferta / Transação:	Oferta
Obs. =		Data:	11/19

Elemento 03			
Local:	Av. Prof. Déa Ehrhardt Carvalho		
Bairro:	Jardim Gramado		
Município:	Campinas SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	800,00 m ²		
Testada =	20,00 m	Profundidade =	40,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	485,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação =	regular
Contato =	Chiminazzo Imóveis tel: (19) 3735.5700		
Preço =	R\$ 2.250.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 11/19
Obs. =			

Elemento 04			
Local:	Av. Prof. Déa Ehrhardt Carvalho		
Bairro:	Jardim Gramado		
Município:	Campinas SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	1000,00 m ²		
Testada =	20,00 m	Profundidade =	50,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	476,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	Trevelin Imóveis tel: (19) 3368.3666		
Preço =	R\$ 2.250.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 11/19
Obs. =			

Elemento 05			
Local:	Av. Prof. Déa Ehrhardt Carvalho		
Bairro:	Jardim Gramado		
Município:	Campinas SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão superior		
Área Terreno =	1000,00 m ²		
Testada =	20,00 m	Profundidade =	50,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	740,00 m ²
Idade aparente =	20	Estado de conservação =	necessitando de reparos simples
Contato =	RF Imóveis tel: 9.9669.8700		
Preço =	R\$ 2.749.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 11/19
Obs. =			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2019 às 19:09, sob o número WJMJ19418660474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043077-14.2015.8.26.0100 e código 8417C14.

7.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

Desconto das Construções:

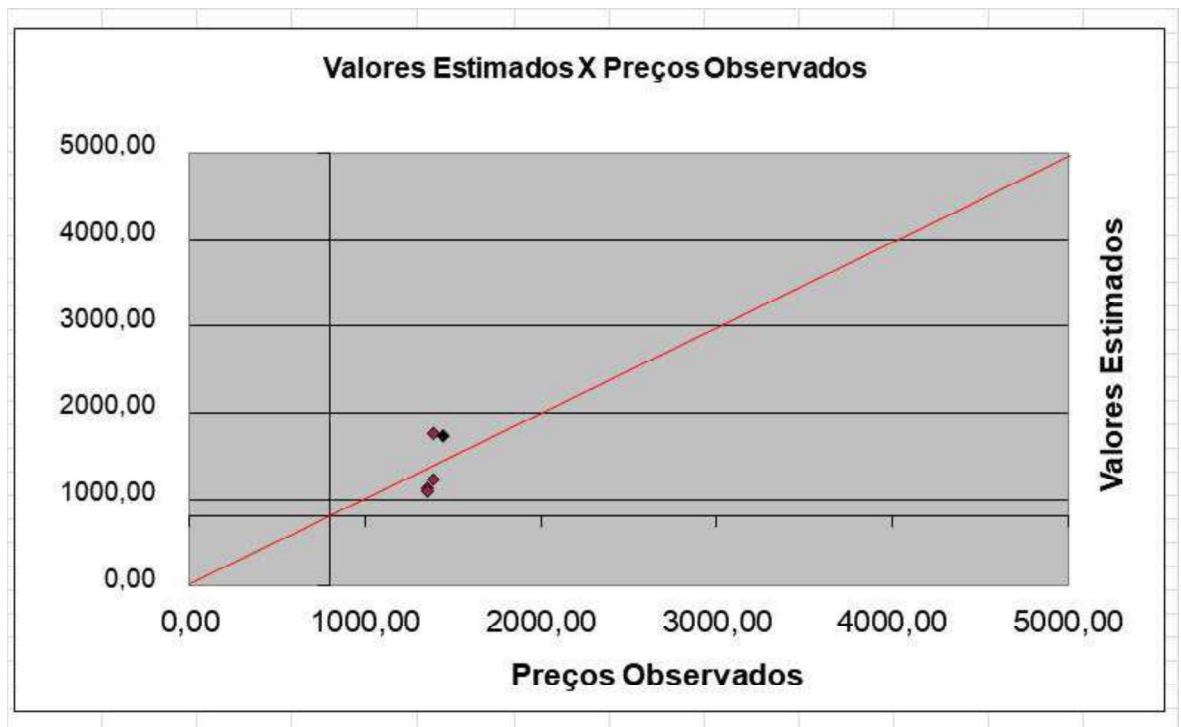
N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFETORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2		
1	2.700.000,00	0,90	850,00	Casa padrão superior	20	70	450,00	c	2,52	0,8366	1,776	957.140,97	1.472.859,03	1.732,78		
2	2.750.000,00	0,90	800,00	Casa padrão superior	10	70	460,00	c	2,52	0,9162	1,776	1.071.474,55	1.403.525,45	1.754,41		
3	2.250.000,00	0,90	800,00	Casa padrão superior	20	70	485,00	c	2,52	0,8366	1,776	1.031.585,27	993.414,73	1.241,77		
4	2.250.000,00	0,90	1.000,00	Casa padrão superior	20	70	476,00	e	18,10	0,7349	1,776	889.310,23	1.135.689,77	1.135,69		
5	2.749.000,00	0,90	1.000,00	Casa padrão superior	20	70	740,00	e	18,10	0,7349	1,776	1.382.541,11	1.091.558,89	1.091,56		
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO															
a	NOVA															
b	Entre nova e regular															
c	Regular															
d	Entre regular e necessitando reparos simples															
e	Necessitando de reparos simples															
f	Necessitando de reparos de simples a importantes															
g	Necessitando de reparos importantes															
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor															
i	Sem valor															
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon																
													Outubro	2019	R\$	1.431,53

7.5 – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

1		2		3			4			5			6			7	9	
Homogeneização por Aplicação de Fatores - Terreno localizado na 3ª Zona - Grupo I: Residencial Horizontal Alto																		
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	FATOR LOCALIZAÇÃO			FATOR PROFUNDIDADE			FATOR TESTADA			FATOR TOPOGRAFIA			Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante			
		LF. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profunde	Varição R\$/m2	Fp	Fator Testada	Vu3 R\$/m2	Varição R\$/m2	Ft			Varição R\$/m2	Vu4 R\$/m2	
1	1732,78	100,00	1,00	0,00	1732,78	42,50	0,84	-276,95	1455,82	20,00	0,84	-275,69	1.457,08	1,00	0,00	1732,78	1180,13	0,68
2	1754,41	100,00	1,00	0,00	1754,41	40,00	0,87	-235,05	1519,36	20,00	0,84	-279,13	1.475,27	1,00	0,00	1754,41	1240,23	0,71
3	1241,77	100,00	1,00	0,00	1241,77	40,00	0,87	-166,37	1075,40	20,00	0,84	-197,57	1.044,20	1,00	0,00	1241,77	877,83	0,71
4	1135,69	100,00	1,00	0,00	1135,69	50,00	0,77	-255,99	879,70	20,00	0,84	-180,69	955,00	1,11	124,93	1260,62	823,94	0,73
5	1091,56	100,00	1,00	0,00	1091,56	50,00	0,77	-246,04	845,52	20,00	0,84	-173,67	917,89	1,11	120,07	1211,63	791,92	0,73
Média	1391,24				1391,24				1155,16				1169,89			1440,24	982,81	
Desvio padrão	326,34				326,34				309,92				274,42			277,58	210,89	
Coef. Var.	23,46%				23,46%				26,83%				23,46%			19,27%	21,46%	
Paradigma																		
Fr =	15,00																	
Pmi =	30,00																	
IF =	100,00																	
Limite Inferior - 30% : Limite Superior + 30% : Discrepantes: Média Saneada :																		
667,97 1277,65 nenhum 982,81																		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2019 às 19:09, sob o número WJMJ19418660474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043077-14.2015.8.26.0100 e código 8417C14.

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	982,81	0,84	0,84	1,00	1443,05
2	982,81	0,87	0,84	1,00	1390,27
3	982,81	0,87	0,84	1,00	1390,27
4	982,81	0,77	0,84	1,11	1354,68
5	982,81	0,77	0,84	1,11	1354,68



7.6 – Cálculo do Terreno:

1		2			3			4		5	6	
		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia		Unitário Final	Fator Final Resultante	
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2
982,81	22,22	0,95	1,16	932,42	22,50	1,22	220,88	1203,69	1,00	0,00	982,81	1204,85
											Valor Unitário Final :	1204,85

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 1.204,85 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 500,96\text{m}^2 \times 1204,85 = \text{R\$ } 603.581,65$

7.7–Valor das benfeitorias:

N	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUIDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	
Avaliando	500,06	Residencial Superior	23	70	437,02	c	2,52	0,8058	1,656	834.826,60	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIACÃO (%)				
a	Nova						-				
b	Entre nova e regular						0,32				
c	Regular						2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09				
e	Necessitando de reparos simples						18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						33,20				
g	Necessitando de reparos importantes						52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						75,20				
i	Sem valor						100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon							2019	R\$	1.431,53		

7.8–Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):			
Vi	=	Vt	+ Vb
Vi	=	603.581,65	+ 834.826,60
Vi	=	1.438.408,25	
Vi	=	R\$ 1.438.000,00	(um milhão e quatrocentos e trinta e oito mil reais)
		(arredondados)	

8 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por uma edificação de uso comercial e o respectivo terreno, localizado na Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 571, Casa nº 05 do Condomínio Residencial Costa Verde, Bairro Jardim Gramado – Campinas SP, calculado para o mês de novembro de 2019.

Valor do Imóvel = R\$ 1.438.000,00

(um milhão e quatrocentos e trinta e oito mil reais)

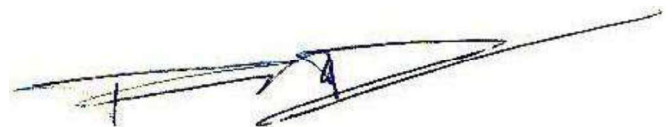
9. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 12 (doze) folhas. Acompanham 3 (três) anexos.

10. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando e entorno – 11 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uol.com.br

12

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2019 às 19:09, sob o número WJMJ19418660474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043077-14.2015.8.26.0100 e código 8417C14.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2019 às 19:09, sob o número WJMJ19418660474. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043077-14.2015.8.26.0100 e código 8417C14.

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E ENTORNO



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 571 – Casa 05



Foto 02 – Cozinha



Foto 03 – Área de serviço



Foto 04 – Banheiro de empregada



Foto 05 – Despensa

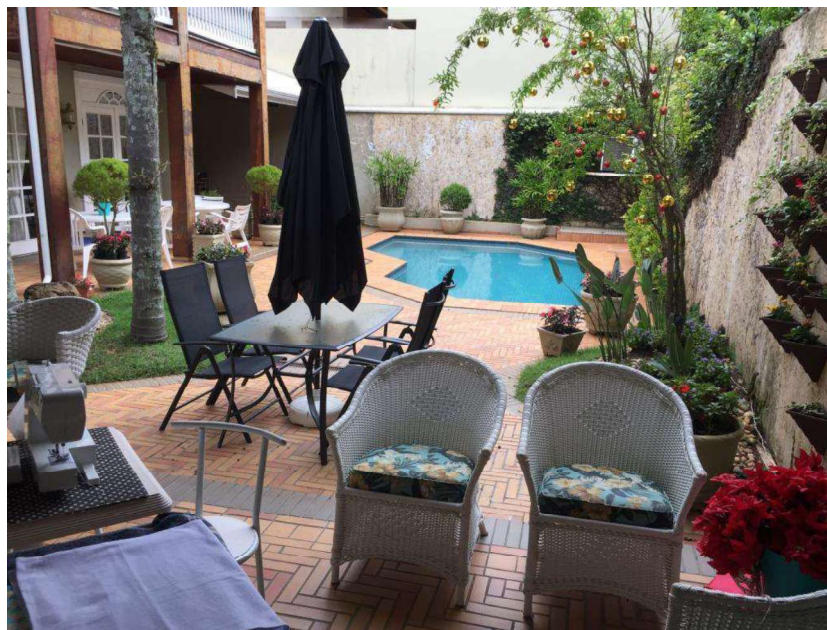


Foto 06 – Piscina

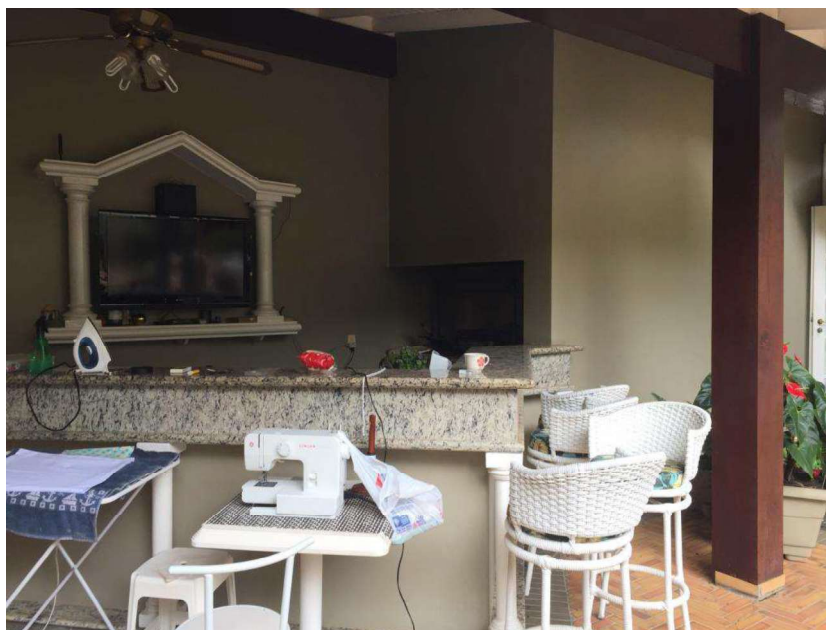


Foto 07 – Churrasqueira



Foto 08 – Vestiário



Foto 09 – Parte de trás da casa



Foto 10 – Área de tarefas gerais e jardinagem



Foto 11 – Sala de estar

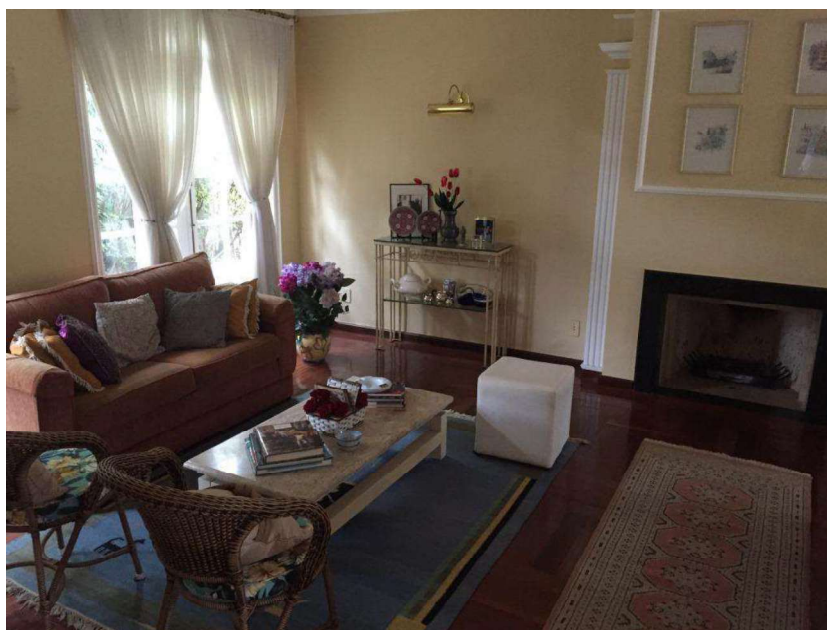


Foto 12 – Sala de estar



Foto 13 – Sala de jantar

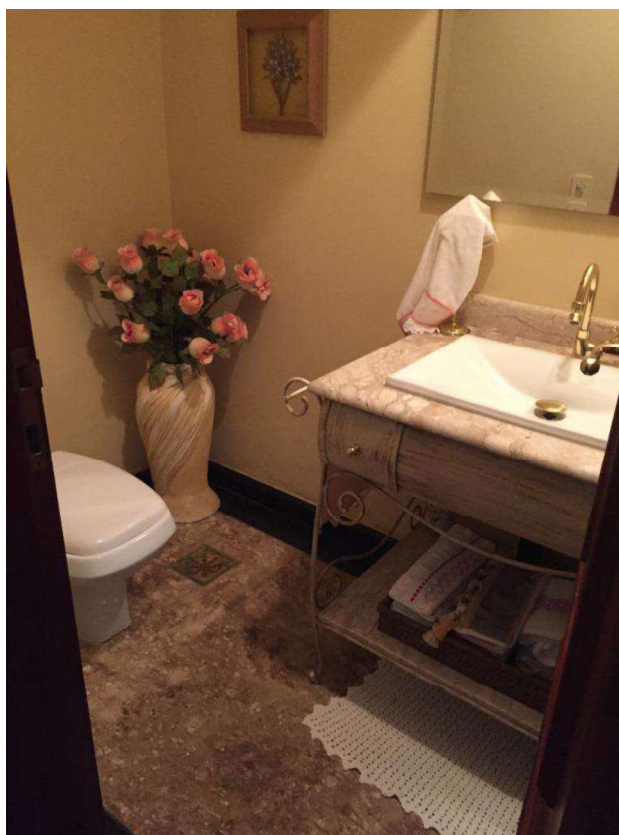


Foto 14 – Lavabo



Foto 15 – Escritório / Sala de tv

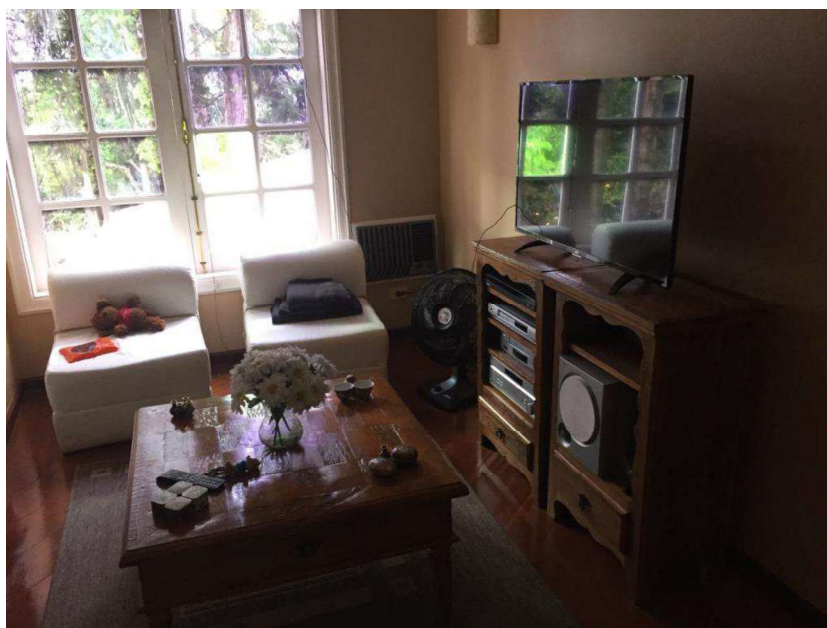


Foto 16 – Escritório / Sala de tv

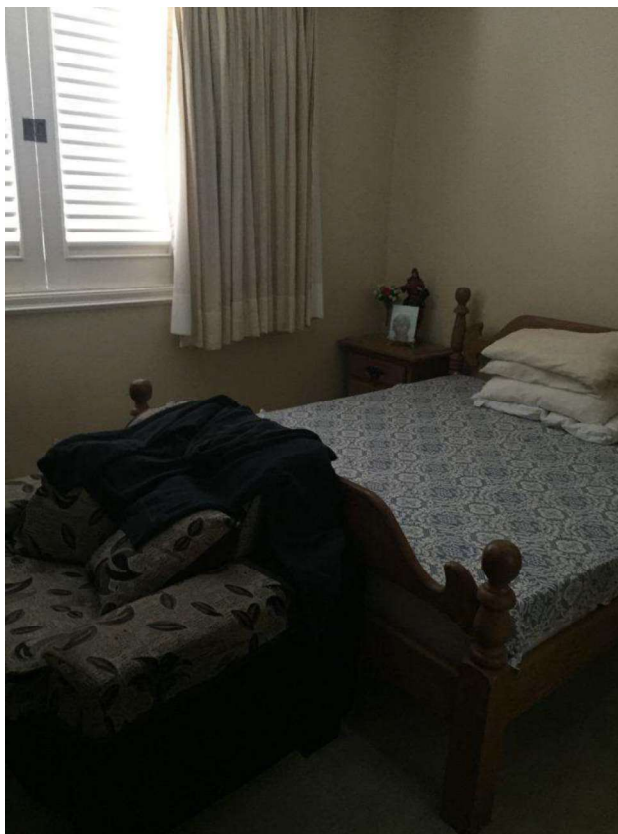


Foto 17 – Suíte 01



Foto 18 – Banheiro da suíte 01

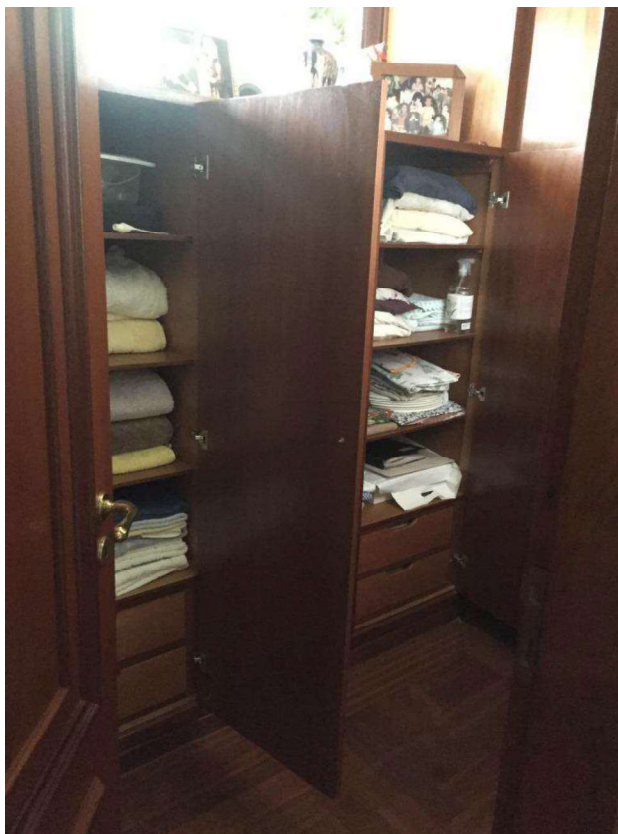


Foto 19 – Roupeiro da suíte 01



Foto 20 – Suíte 02



Foto 21 – Banheiro da suíte 02

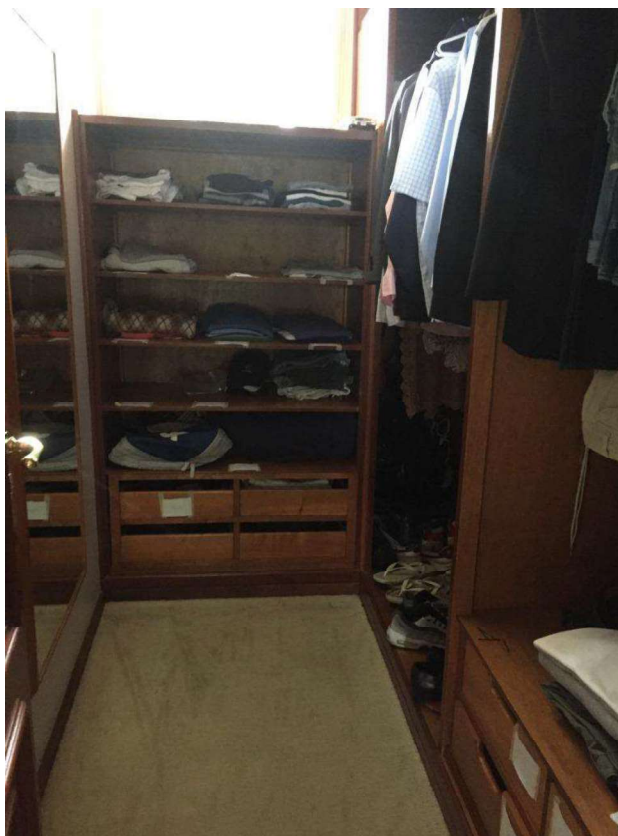


Foto 22 – Closet da suíte 02



Foto 23 – Terraço

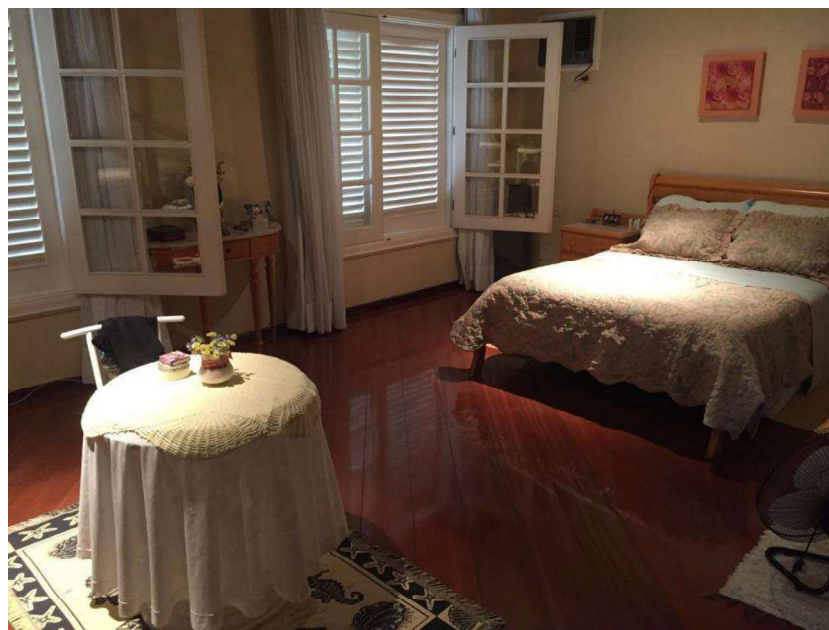


Foto 24 – Suíte 03

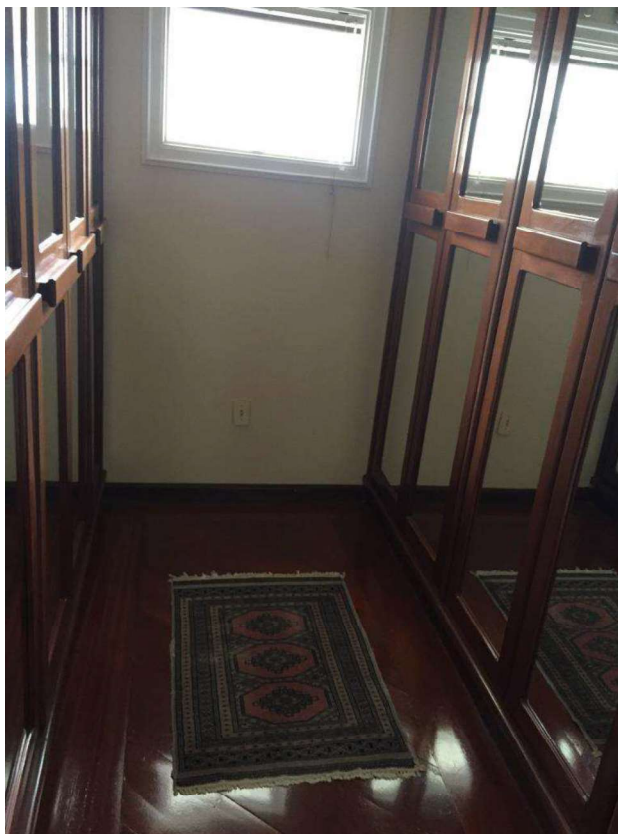


Foto 25 – Closet da suíte 03



Foto 26 – Banheiro da suíte 03



Foto 27 – Copa

Entorno:



Foto 28 – Rua interna do condomínio



Foto 29 – Rua interna do condomínio



Foto 30 – Quadra poliesportiva do condomínio



Foto 31 – Churrasqueira do condomínio

ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

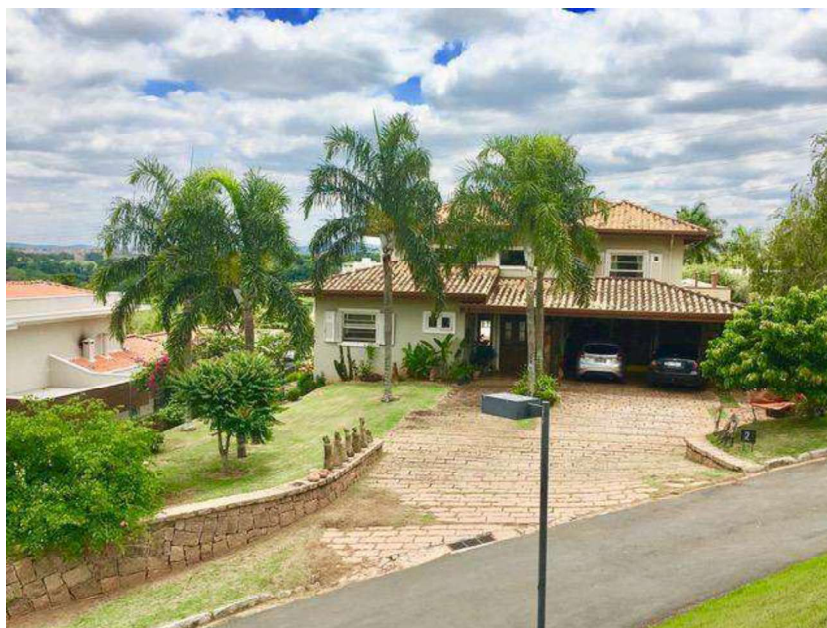


Foto 32 – Elemento comparativo 01

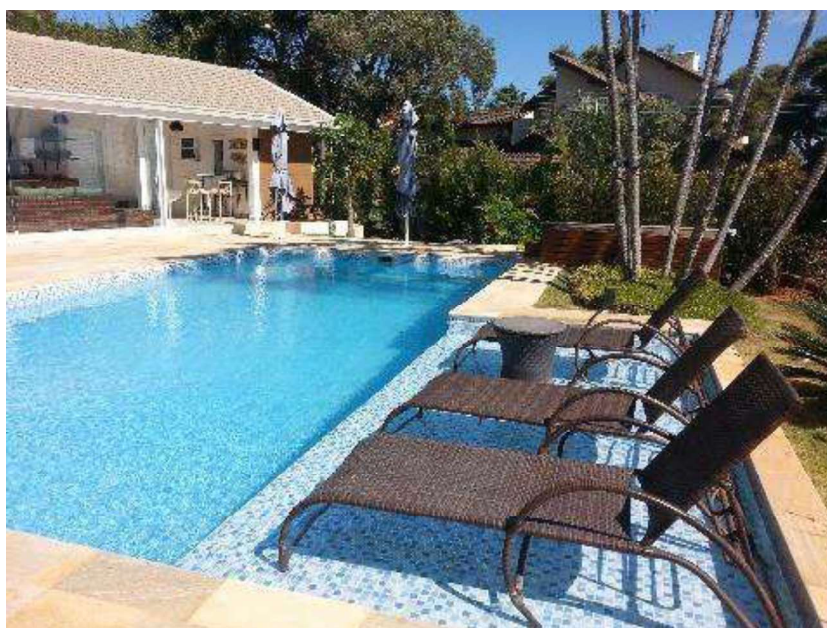


Foto 33 – Elemento comparativo 02

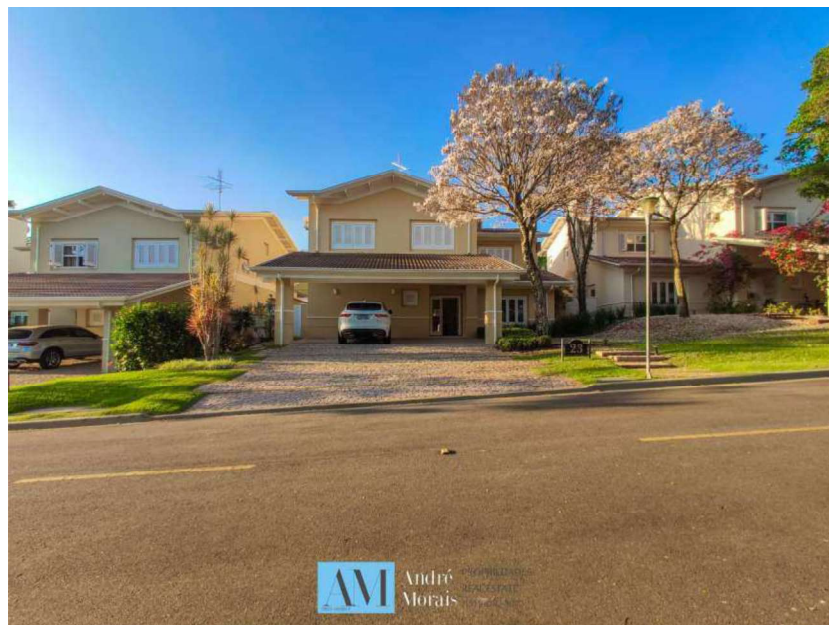


Foto 34 – Elemento comparativo 03



Foto 35 – Elemento comparativo 04

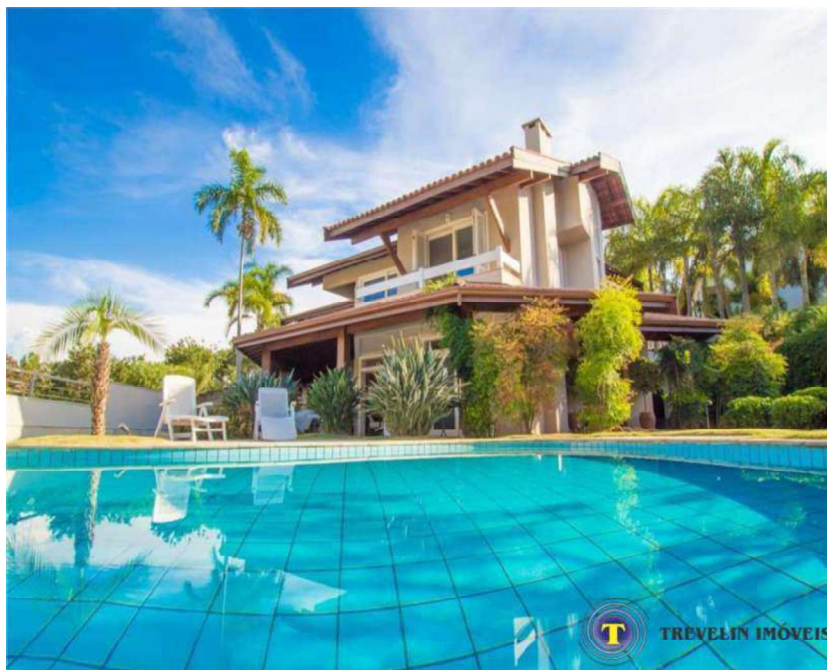


Foto 36 – Elemento comparativo 05