

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO -
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

434
J

Processo n°:

0001818-80.2019.8.26.0564

N° controle:

2010/002097



SAA FSI0.19.00044978-4 021019 1501 67

Maurício Tadeu Nosé, Engenheiro Civil, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, tendo sido honrado com sua nomeação para atuar como PERITO nos autos da ação ajuizada por VICENTE ROSÁRIO BONIFÁCIO DE ANDRADE em face de APARECIDA ALICE LUGLI, devidamente qualificados, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido as devidas diligências e estudos necessários ao perfeito cumprimento da honrosa tarefa a ele confiada, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar suas conclusões por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fls. 1/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

435


1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, tem este trabalho o objetivo de determinar o valor justo, real e atual, do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito à Rua Valentin Dal Checo, 174, Conjunto Residencial Felipe Audi, Jardim Esmeralda, Alves Dias, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09851-100, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo de Avaliação judicial, para posterior alienação do bem em hasta pública - venda/liquidação forçada.

A liquidação forçada, ou venda compulsória, é típica de leilões e também muito utilizada para garantias bancárias. Quando utilizada, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653 - parte 1, define liquidação forçada como "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção do mercado", sendo que o seu preço deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

Vale ressaltar que na venda compulsória há que haver alguma vantagem econômica para o adquirente, haja vista que, em regra, os pagamentos são feitos à vista, sem a possibilidade de parcelamentos e demais espécies de negociação (financiamentos, permutas, etc.), bem como havendo a necessidade do pagamento de comissão ao leiloeiro, além do prazo médio para a efetiva posse do imóvel pelo adquirente que, em média, é da ordem de 6 meses.



MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

436
↓

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que V. Exa. possa, de forma precisa, ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo está registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a matrícula nº 4.732, Livro 2 e Cadastro de Contribuinte junto à Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo número 030.052.030.000, sendo composto de residência unifamiliar térrea em terreno com área de 140,00 m², onde nele consta edificada moradia com área construída de 125,67 m², conforme carnê do IPTU 2014 apresentado, imóvel este sito à Rua Valentin Dal Checo, 174, Lote 66, Quadra "C", Conjunto Residencial Felipe Audi, Jardim Esmeralda, Alves Dias, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09851-100.

O imóvel avaliando dista cerca de 3,7 Km do trevo do Km 21 da SP 150 - Rodovia Anchieta, 3,2 Km do trevo do Km 20 da Rodovia dos Imigrantes e cerca de 5,5 Km do centro de São Bernardo do Campo (Praça Samuel Sabatini - Paço municipal) e todo percurso é feito por vias públicas pavimentadas em bom estado de conservação.

[Handwritten signature]

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para garantir a autenticidade e a integridade do conteúdo, recomendamos que seja conferido o original.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

437
↓



... para conferir o endereço, acesse o site <https://www.google.com/maps/@-23.534517,-46.639317,15z>

Localização espacial do imóvel avaliando

f.i.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

438
f



3.2.- Vista aérea ampla da localização do imóvel avaliando

GOOGLE EARTH - 2019



Vista aérea da localização do imóvel avaliando

GOOGLE EARTH - 2019

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP

Fls. 5/38

f.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Maurício Tadeu Nosé, CPF nº 098.141.877-0000 e CREA nº 0641410402-SP. Para conferir o original, acesse o site https://sistema.crea.sp.gov.br/sistema-internet/?e=assinatura_digital&f=assinatura_digital, ou procure pelo número de protocolo 098.141.877-0000 no site do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo - CREA/SP.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

439
d

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando possui 4,59 m de testada para a Rua Valentin Dal Checo, tendo aos fundos a mesma dimensão, onde confronta com a propriedade de Antonio Ferreira da Rocha, medindo da frente aos fundos, de ambos os lados, 30,50 m, confrontando do lado direito, de quem olha da rua para o imóvel, com o prédio de número 168; pelo lado esquerdo, confronta com o imóvel de número 178, ambos da mesma rua, encerrando uma área total de 140,00 m² de terreno onde se encontra edificada construção térrea em alvenaria composta por 3 dormitórios, sala, WC, cozinha e garagem para 1 automóvel de pequeno porte, perfazendo um total construído de 125,67 m², tendo sido o mesmo edificado pelo método de estrutura em concreto armado e fechamento em alvenaria, em padrão construtivo econômico, apresentando suas paredes externas com acabamento em revestimento de reboco em massa fina.

O imóvel encontra-se em más condições de conservação, necessitando de intervenções substanciais, haja vista o grande número de pontos de infiltração de águas pluviais e algumas trincas aparentes na face externa do imóvel.

O bem avaliando apresenta as seguintes características:

- 3 dormitórios;
- Sala em dois ambientes (estar e jantar);
- Cozinha;
- 1 banheiro social;
- Área de serviço;
- Quintal;
- 1 vaga de garagem.

f.i.

... para conferir o original, acesse o site https://sistema.trf4.jus.br/...
... para conferir o original, acesse o site https://sistema.trf4.jus.br/...

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.1. - Área Interna

4.1.1. - Dormitório 1

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em tinta látex;
- Piso revestido em forração de carpete;
- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Janela do tipo veneziana em madeira com vidros lisos transparentes;
- Janela com pintura em tinta esmalte sintético;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de plafon junto ao teto.

4.1.2. - Dormitório 2

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em tinta látex;
- Piso revestido em forração de carpete;
- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Janela do tipo veneziana em madeira com vidros lisos transparentes;
- Janela com pintura em tinta esmalte sintético;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de plafon junto ao teto.

4.1.3. - Dormitório 3

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em tinta látex;
- Piso revestido em forração de carpete;
- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Vitro de correr, em aço, com duas folhas fixas e duas móveis pintadas com tinta esmalte sintético;
- Vidros canelados translúcidos;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de plafon junto ao teto.

f.i.

4410
d

... para conferir o original, acesse o site https://sistemas.crea.org.br/... e informe o número do documento no campo de busca.

441
f

4.1.4. – Banheiro social

- Paredes revestidas em azulejos cerâmicos até o teto;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em madeira lisa com pintura em tinta esmalte sintético;
- Vitrô de balsa dupla, em aço, pintado com tinta esmalte sintético e vidros translúcidos;
- Box em acrílico translúcido;
- Chuveiro elétrico convencional.

4.1.5. – Hall de circulação interna

- Paredes revestidas em massa corrida, pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de spot junto ao teto.

4.1.6. – Sala de estar e jantar (conjugadas)

- Paredes revestidas em massa corrida e pintura em tinta látex;
- Piso revestido em forração de carpete;
- Porta em madeira lisa sem pintura;
- Vitrô de correr, em aço, com duas folhas fixas e duas móveis, e duas balsa superiores, pintado em tinta esmalte sintético;
- Vitrô pivotante, em aço, com duas abas, pintado com tinta esmalte sintético;
- Vidros canelados translúcidos;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de lustre junto ao teto.

... este documento é uma cópia não autêntica. Para obter o original, consulte o site <http://www.crea.sp.gov.br>.
... este documento é uma cópia não autêntica. Para obter o original, consulte o site <http://www.crea.sp.gov.br>.
... este documento é uma cópia não autêntica. Para obter o original, consulte o site <http://www.crea.sp.gov.br>.

f.

442
g

4.1.7. - Cozinha

- Paredes revestidas em azulejos cerâmicos até o teto;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em madeira lisa sem pintura;
- Vitro de três básculas, em aço, pintado com tinta esmalte sintético e vidros translúcidos;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;

4.2. - rea Externa

4.2.1. - Garagem

- Paredes revestidas em reboco de massa fina pintadas com tinta látex;
- Cobertura com telhas em fibrocimento do tipo "calheto";
- Piso em lajotas cerâmicas;
- Porto pivotante em aço, com duas folhas e quatro abas, pintado com tinta esmalte sintético;
- Iluminao através de luminária fluorescente junto a viga transversal.

4.2.2. - Hall de Entrada

- Porta em madeira envernizada parcialmente destruída;
- Paredes e muro de divisa em reboco de massa fina pintados com tinta látex;
- Piso em lajotas cerâmicas;
- Vasos decorativos.

4.2.3. - Corredor lateral

- Paredes e muro de divisa em reboco de massa fina pintados com tinta látex;
- Piso em lajotas cerâmicas;

f.

Este documento e copiar e distribuir, sem a autorizao do autor, constitui crime de falsificao de documento público, conforme o art. 304 do Código Penal Brasileiro. Para mais informaes, consulte o site <http://www.finep.org.br>

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

443

- Vasos decorativos;
- Cobertura de telhas junto as portas da sala e cozinha.

4.2.4. – Área de serviço

- paredes revestidas em reboco de massa fina;
- Piso revestido em "cimento queimado";
- Cobertura com telhas de fibrocimento.

4.2.5. – Estrutura da construção

- Fundações e estrutura em concreto armado;
- Fechamento em alvenaria;
- Idade da construção: 42 anos;
- Necessita de intervenções imediatas para assegurar a habitabilidade do local;
- Revestimento externo em reboco de massa fina.

* Vale ressaltar que a construção encontra-se em más condições de conservação, dada às infiltrações provenientes do telhado e falta de calha coletora de águas pluviais, a qual reduziria substancialmente os danos causados pelo reflexo das águas de chuva quando escorrem pelo telhado e caem ao chão, vindo a molhar a parede externa do imóvel.

Com o passar do tempo, e sem a devida manutenção, essas infiltrações vão deteriorando a estrutura da construção e seus complementos (janelas, vitrôs, portas, estruturas de madeira, etc.), até o ponto de necessitar de uma reforma completa ou mesmo demolição do imóvel, o que, certamente, torna-se uma situação deveras onerosa ao proprietário.

... que quando tentamos duplicar o documento, descobrimos que o mesmo não está registrado no sistema de arquivos da Prefeitura Municipal de Nova Petrópolis. ...

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

444
e

4.3. - Infraestrutura do entorno

- Saneamento básico;
- Drenagem de vias públicas;
- Coleta de lixo domiciliar;
- Transporte público;
- Iluminação pública.

4.4. - Informações adicionais

- Distância até o centro da cidade – 5,5 km (Paço Municipal).
- Transporte público até o centro da cidade – linha 288/288PIR – 004 - 147 – 255 – 314 – 431.
- Farmácia – Farmácia São Francisco - 600 m; Drogeria São Paulo – 850 m.
- Padaria – Sabor do Pão - 500 m; Padaria Progresso – 450 m.
- Escolas particulares (Colégio Brasília – 1,6 Km), Colégio El-Shaday – 2,8 Km; Colégio Ábaco – 2,2 Km.
- Escolas públicas (EMEB Cassiano Ricardo – 3,1 Km e EE Diplomata Sérgio Vieira de Mello – 2,8 Km). UPA Alves Dias – 1,5 Km; Hospital Assunção – 3,7 Km.
- UBS – Unidade Básica de Saúde Alves Dias – 700 m.
- Hospital – Hospital de Clínicas Municipal José de Alencar – 3,3 Km; UPA Alves Dias – 1,5 Km; Hospital Assunção – 3,7 Km.
- Supermercado – Bem Barato - 350 m; Extra Supermercado – 1,5 km.
- Clínica veterinária e Pet Shop – Focinhos & Cia. – 500m; Amigos de Patas – 750 m.
- Academia de ginástica – Instituto do Corpo - 900 m; Academia 360° - 2,6 Km.
- Comércio diversificado, de pequeno e médio porte, em raio de até 1.000 m.

Fls. 11/38

mf.

Este documento é propriedade exclusiva do autor e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a devida autorização por escrito do autor. Qualquer violação desta condição sujeita o infrator às sanções legais cabíveis.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

445
j

4.5 - Relatório fotográfico



Foto 1 - Fachada frontal (Rua Valentin Dal Checo, 174)



Foto 2 - Imóvel avaliando ao centro (a esquerda o n° 178 e a direita o n° 168)

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

Fls. 12/38

f.

Este documento é propriedade exclusiva do autor e não pode ser reproduzido, publicado, distribuído, transmitido ou utilizado de qualquer forma sem a autorização expressa do autor. O uso não autorizado deste documento é considerado crime e será punido de acordo com a legislação vigente. Para contato: (11) 5092-2174

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

446
e



Foto 3 - Garagem



Foto 4 - Garagem

Fls. 13/38

f.

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
e-mail: nose@uol.com.br

(11) 5092-2174

... para conferir o original, acesse o site https://esaj.trf4.jus.br/proc/... para conferir o original, acesse o site https://esaj.trf4.jus.br/proc/...

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

447
j



Foto 5 - Corredor lateral e escada de acesso à área de serviço

... para conferir o original, acesse o site <http://hftms.fiscal.fsc.br/naefar/fiscal/ahtr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2281441-87/2020 e clique em "Pesquisar".



Foto 6 - Corredor lateral com detalhe da cobertura nas portas da sala e cozinha

f.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

448
J



Foto 7 - Área de serviço aos fundos do imóvel



Foto 8 - Área de serviço (lavanderia)

... para conferir o original, acesse o site <http://www.trf4.jus.br>. Caso haja alguma inconsistência de dados, faça o download do arquivo anexado e compare-o com o original em formato PDF. Para mais informações, ligue para o 1800 24 35 35. 15079644

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 13 - Dormitório 3



Foto 14 - Dormitório 3

Fls. 18/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
e-mail: nose@uol.com.br

(11) 5092-2174

13072014

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

2009

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

451

J



Foto 15 - Hall de circulação interno com cozinha ao fundo



Foto 16 - Parede externa dos dormitórios (janelas dos dormitórios 2 e 1)

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
(11) 5092-2174 e-mail: nose@uol.com.br

Fls. 19/38

J

Este documento é uma cópia de um arquivo digitalizado e não possui validade jurídica. Para obter o original, acesse o site: www.tribunal.org.br ou o endereço eletrônico: atendimento@tribunal.org.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

452
✓



foto 17 - Parede externa e janela do dormitório 3



foto 18 - Banheiro

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
(11) 5092-2174 e-mail: nose@uol.com.br

Fls. 20/38

... o conteúdo original, anexo a este href://esal Hen lre hr/nastarditallan/ahirConferenciaDocumento de Informe O mmpressa 2281441-AT 2020 R 28 00000 e código 13022854

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

453
A



Foto 19 - Banheiro



Foto 20 - Sala de jantar e estar conjugadas

Fls. 21/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
e-mail: nose@uol.com.br

(11) 5092-2174

[Handwritten signature]

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para garantir a fidelidade do conteúdo, recomendamos a leitura do documento original. Qualquer alteração ou modificação no documento original não será refletida neste documento digitalizado. O presente documento foi gerado automaticamente pelo sistema de digitalização em 22/08/2020 às 10:00:00. O número de identificação do documento é 130228F4.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

454
J



Fig. 21 - Trincas no muro de divisa com o imóvel n° 178



Fig. 22 - Trincas na parede externa junto ao corredor lateral

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1° Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
(11) 5092-2174 e-mail: nose@uol.com.br

Fls. 22/38

f.i.

Este documento é uma reprodução digitalizada por UOL para fins de consulta. Não é permitido a reprodução ou a distribuição deste documento sem a autorização expressa do autor. Para mais informações, consulte o site <http://www.uol.com.br>

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

455



23 - Telhado desalinhado carecendo de reparos ou substituição



24 - Vitrô da sala de jantar

Fls. 23/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
e-mail: nose@uol.com.br

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para garantir a autenticidade e a integridade do conteúdo, consulte o original. Acesso à site: <http://www.crea.sp.gov.br>

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

456
f



25 - Porta de acesso, da garagem ao corredor lateral, totalmente deteriorada



26 - Trincas reparadas na parede de divisa da garagem com o imóvel n° 178

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP
e-mail: nose@uol.com.br

Fls. 24/38

f.

(11) 5092-2174

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para garantir a autenticidade e a integridade das informações, recomendamos que o usuário consulte o original. Qualquer alteração ou modificação neste documento é considerada não autorizada.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

457
+



027 - Rua Valentin Dal Checo - sentido crescente



028 - Rua Valentin Dal Checo - Sentido decrescente

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo - SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uof.com.br

Fls. 25/38

Este documento é propriedade intelectual do autor e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do mesmo. O autor se reserva o direito de alterar o conteúdo deste documento sem aviso prévio. Este documento é fornecido apenas para fins informativos e não constitui recomendação de qualquer natureza. O autor não se responsabiliza por danos ou prejuízos de qualquer natureza decorrentes do uso deste documento. Este documento é protegido por direitos autorais. Todos os direitos reservados. © 2020. Todos os direitos reservados. Este documento é protegido por direitos autorais. Todos os direitos reservados. Este documento é protegido por direitos autorais. Todos os direitos reservados.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

458
A

DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO

Dado o atual momento econômico, a substancial oferta de imóveis na região em análise, inclusive na mesma rua, e as más condições em que o imóvel se encontra, a liquidez do imóvel em estudo pode ser considerada como baixa.

O público alvo para este tipo de imóvel, nas condições ora apresentadas, pode ser um consumidor final, que pretenda o aproveitamento do imóvel para seu próprio uso, um investidor, que emprega seus recursos financeiros almejando auferir lucro com aluguel ou venda futura do imóvel ou, até mesmo, o atual possuidor.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na avaliação em tela, adotou-se a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, onde a coleta dos dados nos leva a enquadrar no Grau de Fundamentação (3) e Grau de Precisão (3), obtidos pelo Método Comparativo Direto, onde se considerou uma amostragem de imóveis que possuem projetos e características construtivas semelhantes ao imóvel objeto da análise.

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, foram analisadas 14 (quatorze) amostras de imóveis, sendo 3 (três) delas na mesma rua do imóvel avaliando – todos em boas condições de conservação e manutenção.

6.1. Tabela 1 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de avaliação de tratamento por fatores (ABNT - NBR 14.653 – 2/2004)

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Variação do preço de venda de 80% em relação ao valor de mercado	<30%	30% - 50%	>50%

Este documento é propriedade exclusiva do autor e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tribunal.sp.br>, informe o processo 2281441-R7 2020 e o número 1302264-4.

459

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

6.2. Tabela 2 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT-NBR 14.653-2/2004)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de amostras de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Fls. 27/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo – SP
e-mail: nose@uol.com.br

(11) 5092-2174

f.i.

O presente documento é propriedade intelectual de Maurício Tadeu Nosé e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a devida autorização por escrito do autor. O uso não autorizado deste documento é considerado crime de falsificação de documento público, conforme o artigo 297 do Código Penal Brasileiro.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

460
f

PESQUISA E LEVANTAMENTO DE VALORES

7.1. - Cotação de imóveis similares

7.1.1. - GONÇALVES IMÓVEIS

Avenida Francisco Prestes Maia, 307 - Centro - São Bernardo do Campo - SP Tel.: (11) 4331-4000

7.1.1.1. - Imóvel Referência 131121

* (imóvel localizado na mesma rua do imóvel avaliando)

Valor: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Casa térrea com 2 dormitórios, 2 banheiros com box, sala, cozinha planejada, corredor lateral, quintal, churrasqueira, dependência de empregada, área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas. 128 m² de área útil.

$$V1 (m^2) = (R\$ 380.000,00 \times 0,95^*) / 128,00 = R\$ 2.820,31$$

$$V1 (m^2) = R\$ 2.820,31/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

7.1.1.2. - Imóvel Referência 44042

Valor: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

Casa térrea com 2 dormitórios, sala em dois ambientes, cozinha planejada, lavanderia, 2 vagas de garagem cobertas. 131 m² de área útil.

$$V2 (m^2) = (R\$ 390.000,00 \times 0,95^*) / 131,00 = R\$ 2.828,24$$

Fls. 28/38

Este documento é uma reprodução do original. Para conferir o original, acesse o site <http://www.tribunal.sp.br> ou procure no sistema de arquivos do Tribunal de São Paulo o número de processo 728/44-187/2020 e o número de folhas 460.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

461
f

$$V2 (m^2) = R\$ 2.828,24/m^2$$

Onde: $0,95^* = 5\%$ de margem de negociação direta

7.1.1.3. – Imóvel Referência 133685

Valor: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Casa térrea com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com ar condicionado, toda reformada, sala em dois ambientes, cozinha planejada, banheiro social completo, área de serviço, dependência de empregada, fino acabamento, 2 vagas de garagem cobertas com portão automático. 152 m² de área útil.

$$V3 (m^2) = (R\$ 450.000,00 \times 0,95^*) / 152,00 = R\$ 2.812,50$$

$$V3 (m^2) = R\$ 2.812,50/m^2$$

Onde: $0,95^* = 5\%$ de margem de negociação direta

7.1.1.4. – Imóvel Referência 108832

Valor: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

3 dormitórios, 1 banheiro social, despensa, quintal amplo, 2 vagas de garagem (1 coberta). Área útil de 186 m²

$$V4 (m^2) = (R\$ 450.000,00 \times 0,95^*) / 186,00 = R\$ 2.298,39$$

$$V4 (m^2) = R\$ 2.298,39/m^2$$

Onde: $0,95^* = 5\%$ de margem de negociação direta

Fls. 29/38

f.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tstj.jus.br/mecanismo-de-funcao-publica/consultar-informacoes-sobre-o-processo-judicial-1007954

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

462
j

7.1.1.5. – Imóvel Referência 126563

Valor: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Casa térrea com 3 dormitórios, sala, cozinha americana, área de serviço, com segunda moradia no quintal, 2 vagas de garagem cobertas. Área útil de 205 m²

$$V5 (m^2) = (R\$ 500.000,00 \times 0,95^*) / 205,00 = R\$ 2.317,07$$

$$V5 (m^2) = R\$ 2.317,07/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

7.1.1.6. – Imóvel Referência 132265

Valor: 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Casa térrea com 3 dormitórios, com cômodos amplos, 2 vagas de garagem cobertas. Área útil de 154 m².

$$V6 (m^2) = (R\$ 450.000,00 \times 0,95^*) / 154,00 = R\$ 2.775,97$$

$$V6 (m^2) = R\$ 2.775,97/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

7.2.1 – Patrão Imóveis

Rua Continental, 550 – Sala 12 – Jardim do Mar – São Bernardo
do Campo – SP Tel.: (11) 4123-2200

7.2.1.1. – Imóvel Referência CA0217

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo – SP
e-mail: nose@uol.com.br

Fls. 30/38

f.

... para conferir o original, acesse o site https://esaj.trf4.jus.br/...
... 13072854

463
x

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402
* (imóvel localizado na mesma rua do imóvel avaliando)

Valor: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)
Casa térrea com 2 dormitórios, 2 salas, cozinha com armários, 2 banheiros, área de churrasqueira, imóvel reformado, 2 vagas de garagem. Área útil de 106 m².

$$V1 (m^2) = (R\$ 320.000,00 \times 0,95^*) / 106,00 = R\$ 2.867,92$$

$$V1 (m^2) = R\$ 2.867,92/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

7.2.2- Luna Imóveis

Rua Icarai, 54 – Jd. Holywood – São Bernardo do Campo – SP
Tel.: (11) 4365-4744

7.2.1.1 – Imóvel Referência CA0311

Valor: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)
Casa térrea com 3 dormitórios, sala ampla, cozinha, área de serviço, quintal, entrada lateral, duas vagas de garagem cobertas. Área útil de 140 m².

$$V1 (m^2) = (R\$ 340.000,00 \times 0,95^*) / 140,00 = R\$ 2.307,14$$

$$V1 (m^2) = R\$ 2.307,14/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

Fls. 31/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo – SP
e-mail: nose@uol.com.br

(11) 5092-2174

Handwritten signature

Vertical text on the right edge of the page, likely a stamp or reference code, partially obscured and difficult to read.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

465
f

Onde: $0,95^* = 5\%$ de margem de negociação direta

7.2.4.2. – Imóvel Referência CT-5886

Valor: R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)

Casa térrea com 2 dormitórios com piso laminado, sala com piso laminado, cozinha planejada com piso frio, banheiro com box e armário, hall de distribuição, entrada lateral, área de serviço, despensa, churrasqueira com banheiro e pia, quintal, 2 vagas de garagem cobertas, gás de rua. Área útil de 152,92 m².

$$V2 (m^2) = (R\$ 430.000,00 \times 0,95^*) / 152,92 = R\$ 2.671,33$$

$$V2 (m^2) = R\$ 2.671,33/m^2$$

Onde: $0,95^* = 5\%$ de margem de negociação direta

7.2.4.3. – Imóvel Referência CT-5546

Valor: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Casa térrea com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala em 2 ambientes, 2 vagas de garagem cobertas, churrasqueira, edícula (1 dormitório, banheiro e cozinha), corredor lateral. Área útil de 128,00 m².

$$V3 (m^2) = (R\$ 380.000,00 \times 0,95^*) / 128,00 = R\$ 2.820,31$$

$$V3 (m^2) = R\$ 2.820,31/m^2$$

Onde: $0,95^* = 5\%$ de margem de negociação direta

Fls. 33/38

f.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o original. Acesso em: 08/08/2020 às 14:00:00. Documento assinado digitalmente por Maurício Tadeu Nosedo. Assinatura original disponível em: https://www.siget.com.br/assinatura/assinatura.html?assinatura=130726F4

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

466
↓

7.2.4.4. – Imóvel Referência CT-3810

Valor: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

Casa térrea com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha com armários, 1 banheiro, área de serviço 2 vagas de garagem cobertas, edícula com banheiro e tanque. Área útil de 130,00 m².

$$V4 (m^2) = (R\$ 400.000,00 \times 0,95^*) / 130,00 = R\$ 2.923,08$$

$$V4 (m^2) = R\$ 2.923,08/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

7.2.5. – Rozanir Imóveis

Rua Vicente de Carvalho, 352 – Vila Marlene – São Bernardo do Campo – SP Tel.: (11) 3424-7000

7.2.5.1. – Imóvel Referência 02107

Valor: R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)

Casa térrea com 3 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço, quintal, 2 vagas de garagem cobertas. Área útil de 125,00 m².

$$V1 (m^2) = (R\$ 370.000,00 \times 0,95^*) / 125,00 = R\$ 2.812,00$$

$$V1 (m^2) = R\$ 2.812,00/m^2$$

Onde: 0,95* = 5% de margem de negociação direta

Fls. 34/38

mf.

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental. Para mais informações, consulte o manual de instruções disponível em: <http://www.rosanir.com.br>

467
 J

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características semelhantes, na mesma região geoeconômica, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste laudo.

De acordo com levantamento procedido junto às imobiliárias que oferecem serviços de intermediação na compra, venda e locação de imóveis na região, foram analisadas 14 (quatorze) amostras de imóveis com características construtivas semelhantes – sendo 3 (três) delas na mesma rua do imóvel avaliando todos em boas condições de conservação e manutenção, estudo este que nos leva a concluir que o valor básico unitário de venda de imóveis, com características semelhantes, na região geoeconômica ora analisada, corresponde ao valor de R\$ 2.722,59/m² (dois mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado), tendo como data-base o mês de setembro de 2.019.

Desta feita, teremos o valor base de:

$$125,67 \text{ m}^2 \text{ de área construída} \times \text{R\$ } 2.722,59/\text{m}^2 = \text{R\$ } 342.147,88$$

Considerando o estado de conservação do imóvel avaliando, o qual necessita intervenções substanciais, bem como a situação de liquidação forçada do bem,

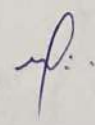
8.1. - Fator de Comercialização

$$\text{FC} = 100\% - \text{FV} - \text{FA} - \text{FR}$$

$$\text{FC} = 100\% - (15\% + 3\% + 10\%)$$

$$\text{FC} = 72\% \text{ (setenta e dois por cento)}$$

Fls. 35/38



SISTEMA AUTOMATIZADO DE CÁLCULO E EMISSÃO DE LAUDOS DE VALORIMÉTRIA, INSERIR O VALOR DO TERRENO (R\$) E O VALOR DO IMÓVEL (R\$) PARA O CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, LIGUE PARA 0800-555-1234.

468
f

Onde:

FV = Fator venda forçada* = 15% (quinze por cento)

* 10% atribuído pelas condições de pagamento e impossibilidade de negociação (financiamentos, troca, etc.) e 5% (cinco por cento) de comissão paga pelo comprador ao leiloeiro.

FA = Fator Aluguel* = 3% (três por cento)

* 0,5% (cinco décimos por cento) x Valor do Imóvel x 6 meses

* Considerando tempo médio de 6 (seis) meses para a efetiva posse do imóvel pelo adquirente, a este será atribuída uma renda mensal igual a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do imóvel.

FR = Fator Reforma* = 10% (dez por cento)

* Estima-se que seja necessário um dispêndio da ordem de 10% do valor do imóvel para realização dos reparos necessários à plena habitabilidade do mesmo.

8.2 - Valor final do imóvel em venda forçada (hasta pública)

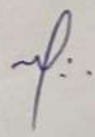
VI = valor do imóvel em venda forçada

AUI = área útil do imóvel = 125,67 m²

VUV = valor unitário de venda no mercado = R\$ 2.722,59/m²

FC = Fator de Comercialização = 72% (setenta e dois por cento)

Fls. 36/38



Este documento é uma cópia de um documento original. Para obter o original, acesse o endereço eletrônico: www.tribunal.sp.gov.br ou o endereço físico: Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar - Conjunto 1 - CEP 09770-340 - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo - SP. Telefone: (11) 5092-2174. E-mail: nose@uol.com.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

469
f

PA = Percentual de Abatimento = $100\% - 72\% = 28\%$ (vinte e oito por cento)

$$VI = (AUI \times VUV) - PA$$

$$VI = (125,67 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.722,59/\text{m}^2) - 28\%$$

VI = **R\$ 246.346,48** (duzentos e quarenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA VALENTIN DAL CHECO, 174 – CONJUNTO RESIDENCIAL FELIPE AUDI – ALVES DIAS – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP, PARA VENDA EM HASTA PÚBLICA:
R\$ 246.346,48 (duzentos e quarenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos).

- DECLARAÇÃO

Este Perito **DECLARA**, sob as penas da lei, não possuir qualquer espécie de vínculo com nenhuma das partes e interessados, bem como não ter nenhum interesse econômico pelo imóvel objeto deste Laudo.

- ENCERRAMENTO

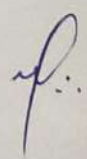
O presente laudo é composto por **38 (trinta e oito)** folhas digitadas em computador, apenas no anverso, todas numeradas e vistadas, sendo a última folha assinada.

Fls. 37/38

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br



... sistema de autenticação de documentos...
... acesso ao original...
... documento nº 2981441-87 2020 A 26 0000 e código 13026FA

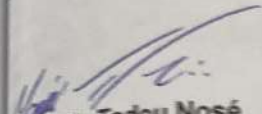
MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

420
↓

acompanha este laudo apenas 1 (um) Anexo, composto por 2 (duas) folhas:

- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230191112339

São Bernardo do Campo, 30 de setembro de 2019.


Maurício Tadeu Nosé
CREA-SP 0641410402

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para obter o original, consulte o site: www.crea.sp.gov.br.
Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para obter o original, consulte o site: www.crea.sp.gov.br.
Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para obter o original, consulte o site: www.crea.sp.gov.br.