

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

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

Ref. : **Processo nº. 1010918-32.2017.8.26.0008**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, devidamente registrado no Crea sob nº 72.230/D, Perito
Judicial, louvado nos autos da Ação de Execução onde o **BANCO BRADESCO**
S/A litiga contra **SUBCAR RETÍFICA DE MOTORES E**
DISTRIBUIDORA DE AUTOPÉÇAS E ACESSÓRIOS LTDA - ME,
tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa
missão, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no
presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 04 de Dezembro de 2.019



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

C A P Í T U L O I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução onde o **BANCO BRADESCO S/A** litiga contra **SUBCAR RETÍFICA DE MOTORES E DISTRIBUIDORA DE AUTOPÉÇAS E ACESSÓRIOS LTDA - ME**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do valor locativo de um imóvel a seguir identificado:

LIVRO N.º 2-REGISTRO GERAL		7.º Cartório de Registro de Imóveis	
de São Paulo			
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de Fevereiro de 1983.	
32.653	1		
<p>IMÓVEL: UM PRÉDIO constituído de depósito e escritório, situado na rua Demétrio Ribeiro, nº.45-B, no 33º. SUBDISTRITO ALTO DA MOOCA, e seu respectivo TERRENO, parte dos lotes 9-A e 10 da quadra B, da Vila Virginia, medindo 7,50m. de frente para a aludida rua Demétrio Ribeiro, por 31,50m. da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o imóvel 31,00m. do lado esquerdo, e 7,50m. na linha dos fundos, e confrontando, do lado direito com a casa nº.59; do lado esquerdo com o prédio nº.45-A, e nos fundos com a casa nº. 146, da rua Monte Alto, encerrando uma área de 234,37m2.</p>			
<p>CONTRIBUINTE: Nº. 030.113.0055-0.</p>			

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Demétrio Ribeiro, nº 45B, Água Rasa, zona urbana da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301


AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno de centro de quadra e aparentemente seco e firme, abrangendo uma área de 233,00 m² entestando por 7.50 m para a via pública.

Encontra-se erigida no local uma edificação de uso comercial totalizando 228,00 m².

Os dados supra foram pinçados da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando a seguir apresentada:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 029.096.0055-6			
Local do Imóvel:			
R DEMETRIO RIBEIRO, 45 - B			
AGUA RASA CEP 03332-000			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R DEMETRIO RIBEIRO, 45 - B			
AGUA RASA CEP 03332-000			
Contribuinte(s):			
CNPJ 60.701.190/0001-04	ITAU UNIBANCO SA		
CPF 284.783.748-50	EVANDRO ROCHA LADEIA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	233	Testada (m):	7,50
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	233		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	228	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m ²):	228	Uso:	armazém/depos
Ano da construção corrigido:	1964		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

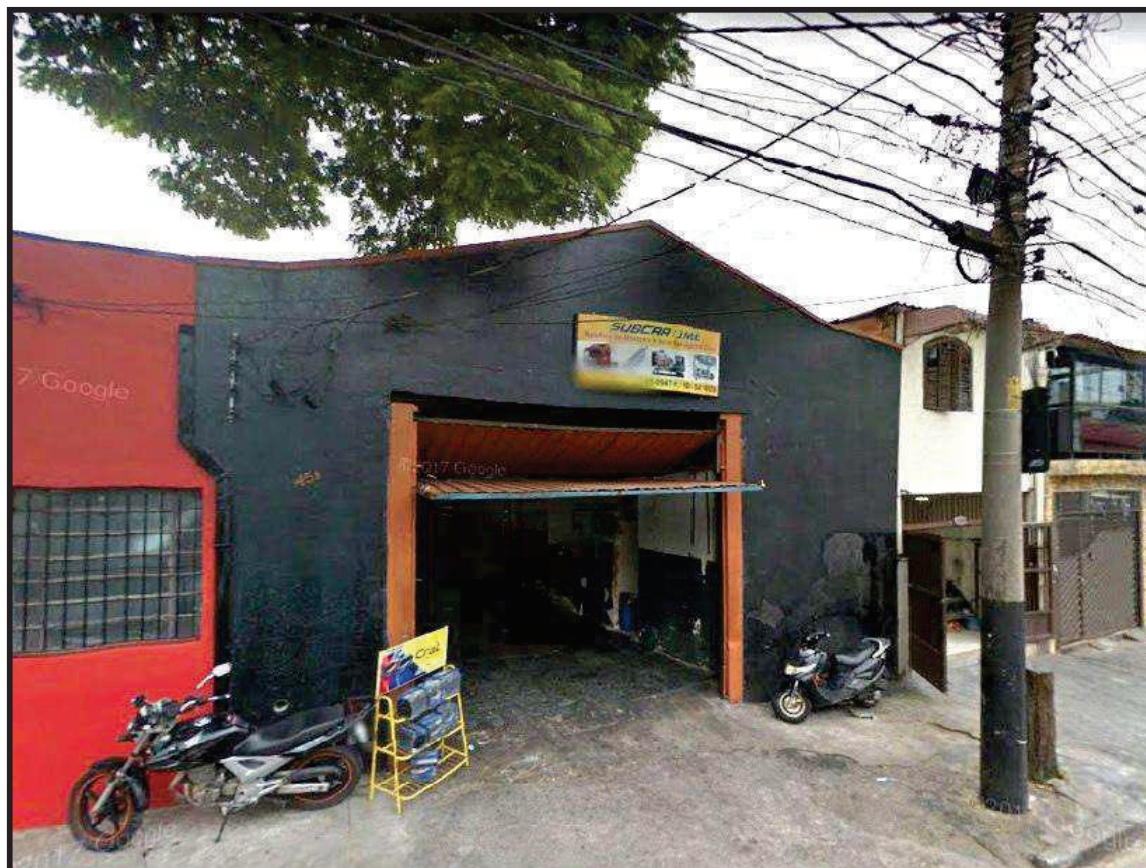
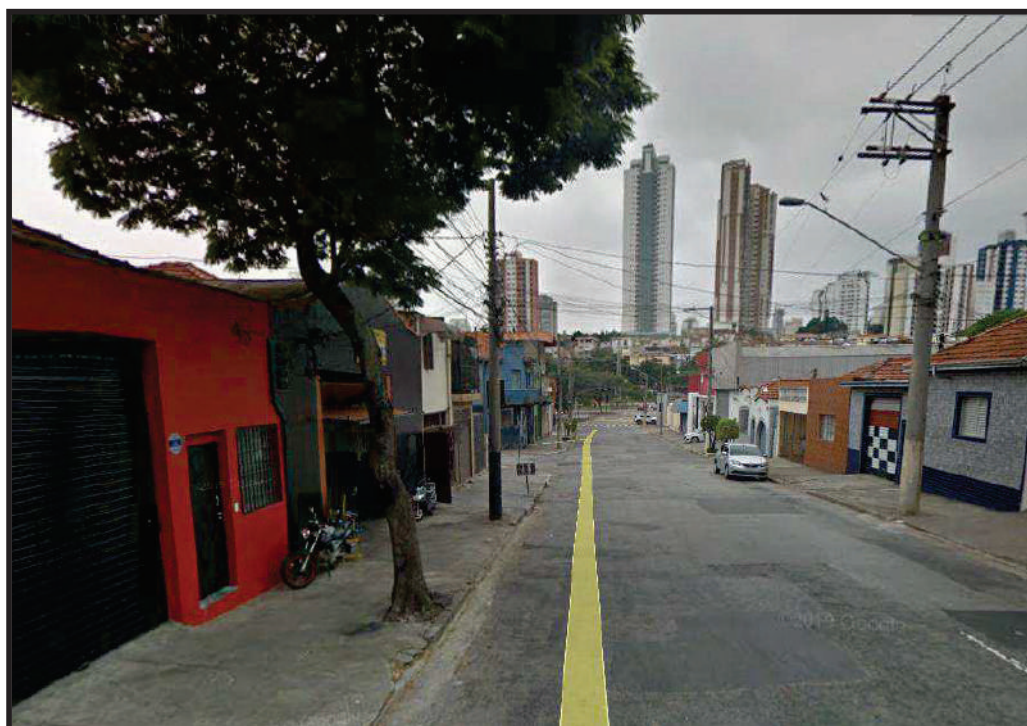


FOTO 02: Eis o imóvel avaliando.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 03/04: Vistas da via pública, nos dois sentidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE ANDRADE NEVES, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, em 02/04/2019 às 14:06:35, e autenticado por SICOPLAN em 20/07/2019 às 10:05:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009968-68.2018.8.26.0008 e código AB52887C.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

De acordo com os ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, a edificação caracteriza-se como “GALPÃO PADRÃO SIMPLES”, termo médio, com idade aparente estimada em 50 (cinquenta) anos e necessitando de reparos importantes.

CAPÍTULO III

III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas novas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como da também nova NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida, como já apontado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, pelos ditames preconizados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

III.1.2 - O TERRENO

III.1.2.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 16 (dezesseis) elementos (**ANEXO 01**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	1.850.000,00	oferta	0,90	-185.000,00	-0,10	3.133,00
2,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	2.954,55
3,00	1.100.000,00	oferta	0,90	-110.000,00	-0,10	3.005,23
4,00	795.000,00	oferta	0,90	-79.500,00	-0,10	2.175,05
5,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	2.423,76
6,00	590.000,00	oferta	0,90	-59.000,00	-0,10	2.364,56
7,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	2.956,74
8,00	1.350.000,00	oferta	0,90	-135.000,00	-0,10	3.095,45
9,00	1.200.000,00	oferta	0,90	-120.000,00	-0,10	5.222,66
10,00	2.300.000,00	oferta	0,90	-230.000,00	-0,10	2.825,62
11,00	1.800.000,00	oferta	0,90	-180.000,00	-0,10	4.660,53
12,00	1.200.000,00	oferta	0,90	-120.000,00	-0,10	3.056,93
13,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	3.585,13
14,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	3.414,79
15,00	1.100.000,00	oferta	0,90	-110.000,00	-0,10	2.400,82
16,00	750.000,00	oferta	0,90	-75.000,00	-0,10	2.727,89

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **PROFUNDIDADE – 25/40:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m;

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
40,00	1,00	0,00	0,00	3.133,00
24,75	0,99	14,81	0,01	2.969,36
35,06	1,00	0,00	0,00	3.005,23
33,00	1,00	0,00	0,00	2.175,05
22,02	0,94	149,27	0,06	2.573,03
25,00	1,00	0,00	0,00	2.364,56
38,00	1,00	0,00	0,00	2.956,74
36,00	1,00	0,00	0,00	3.095,45
28,00	1,00	0,00	0,00	5.222,66
50,00	0,98	59,66	0,02	2.885,29
15,00	0,77	1.050,50	0,23	5.711,03
40,58	1,00	0,31	0,00	3.057,25
26,63	1,00	0,00	0,00	3.585,13
30,16	1,00	0,00	0,00	3.414,79
40,40	1,00	0,12	0,00	2.400,93
30,00	1,00	0,00	0,00	2.727,89

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **TESTADA:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m, a saber:

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
10,00	1,00	0,00	0,00	3.133,00
16,00	1,10	-291,20	-0,10	2.663,34
8,50	0,97	96,11	0,03	3.101,34
8,00	0,96	94,94	0,04	2.269,99
6,45	0,92	203,51	0,08	2.627,28
8,00	0,96	103,21	0,04	2.467,76
8,00	0,96	129,05	0,04	3.085,79
10,00	1,00	0,00	0,00	3.095,45
7,00	0,93	359,58	0,07	5.582,25
10,00	1,00	0,00	0,00	2.825,62
20,00	1,15	-693,01	-0,15	3.967,52
6,90	0,93	218,65	0,07	3.275,58
8,00	0,96	156,48	0,04	3.741,61
5,47	0,89	388,15	0,11	3.802,94
10,00	1,00	0,00	0,00	2.400,82
6,40	0,91	232,93	0,09	2.960,82

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **LOCAL:** A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade gerou seguinte tabela homogeneizante:

Índice Avaliando = 1287				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
2.354,00	0,55	-1.420,10	-0,45	1.712,90
1.279,00	1,01	18,48	0,01	2.973,03
1.611,00	0,80	-604,40	-0,20	2.400,83
1.287,00	1,00	0,00	0,00	2.175,05
1.567,00	0,82	-433,09	-0,18	1.990,67
1.599,00	0,80	-461,38	-0,20	1.903,18
1.304,00	0,99	-38,55	-0,01	2.918,19
1.896,00	0,68	-994,27	-0,32	2.101,18
1.497,00	0,86	-732,64	-0,14	4.490,03
1.606,00	0,80	-561,25	-0,20	2.264,37
1.574,00	0,82	-849,79	-0,18	3.810,74
1.524,00	0,84	-475,39	-0,16	2.581,54
1.413,00	0,91	-319,69	-0,09	3.265,44
1.542,00	0,83	-564,70	-0,17	2.850,09
1.529,00	0,84	-379,99	-0,16	2.020,83
1.569,00	0,82	-490,29	-0,18	2.237,60

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o mês de Dezembro de 2.019;

• **CONSTRUÇÕES:** Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas:

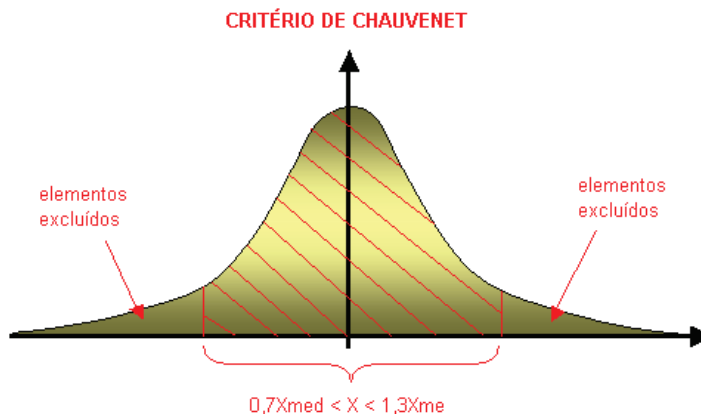
Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br



s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1,00	3.133,00	3.133,00	3.133,00	1.712,90	3.133,00	1.712,90	1.712,90	1.712,90
s	2,00	2.954,55	2.663,34	2.969,36	2.973,03	2.678,15	2.681,82	2.987,84	2.696,63
s	3,00	3.005,23	3.101,34	3.005,23	2.400,83	3.101,34	2.496,94	2.400,83	2.496,94
s	4,00	2.175,05	2.269,99	2.175,05	2.175,05	2.269,99	2.269,99	2.175,05	2.269,99
s	5,00	2.423,76	2.627,28	2.573,03	1.990,67	2.776,55	2.194,18	2.139,94	2.343,45
s	6,00	2.364,56	2.467,76	2.364,56	1.903,18	2.467,76	2.006,39	1.903,18	2.006,39
s	7,00	2.956,74	3.085,79	2.956,74	2.918,19	3.085,79	3.047,24	2.918,19	3.047,24
s	8,00	3.095,45	3.095,45	3.095,45	2.101,18	3.095,45	2.101,18	2.101,18	2.101,18
n	9,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	10,00	2.825,62	2.825,62	2.885,29	2.264,37	2.885,29	2.264,37	2.324,03	2.324,03
n	11,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	12,00	3.056,93	3.275,58	3.057,25	2.581,54	3.275,89	2.800,19	2.581,86	2.800,51
s	13,00	3.585,13	3.741,61	3.585,13	3.265,44	3.741,61	3.421,92	3.265,44	3.421,92
s	14,00	3.414,79	3.802,94	3.414,79	2.850,09	3.802,94	3.238,23	2.850,09	3.238,23
s	15,00	2.400,81	2.400,82	2.400,93	2.020,83	2.400,93	2.020,83	2.020,95	2.020,95
s	16,00	2.727,89	2.960,82	2.727,89	2.237,60	2.960,82	2.470,53	2.237,60	2.470,53
	média	2.865,68	2.960,81	2.881,69	2.385,35	2.976,82	2.480,48	2.401,36	2.496,49
	desvio	409,10	460,18	398,47	463,54	451,58	501,30	455,81	494,91
	CV	14%	16%	14%	19%	15%	20%	19%	20%
	Linferior	2.005,98	2.072,57	2.017,18	1.669,74	2.083,78	1.736,34	1.680,95	1.747,54
	Lsuperior	3.725,38	3.849,05	3.746,20	3.100,95	3.869,87	3.224,62	3.121,77	3.245,44

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009968-68.2017.8.26.0008 e código AB528B7C.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.1.2.1.1 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

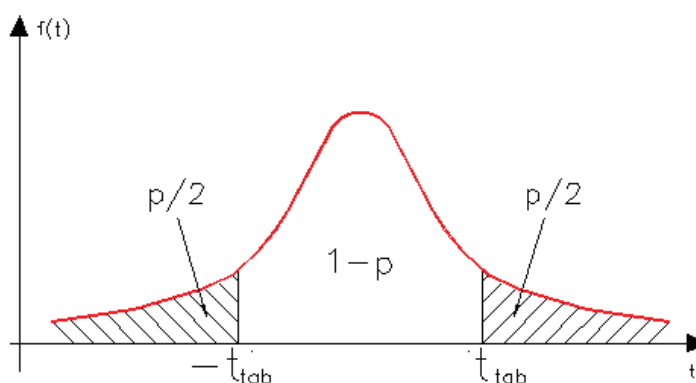


Fig.- Distribuição t-Student.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO N° 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	2.881,69
Desvio-Padrão	398,47
Erro-Padrão	149,21
IC(significância=20%)	2732,478 < VUmed < 3030,907
Amplitude do IC	10%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

III.1.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO alcançado pelos fatores individuais:

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III
O fator Fp atingiu grau III
O conjunto de fatores atingiu grau III

Ref.	Vu	Comb 2	FG
1	3.133,00	3.133,00	1,00
2	2.954,55	2.969,36	1,01
3	3.005,23	3.005,23	1,00
4	2.175,05	2.175,05	1,00
5	2.423,76	2.573,03	1,06
6	2.364,56	2.364,56	1,00
7	2.956,74	2.956,74	1,00
8	3.095,45	3.095,45	1,00
9	-	-	-
10	2.825,62	2.885,29	1,02
11	-	-	-
12	3.056,93	3.057,25	1,00
13	3.585,13	3.585,13	1,00
14	3.414,79	3.414,79	1,00
15	2.400,81	2.400,93	1,00
16	2.727,89	2.727,89	1,00

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 02 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente:

$$q = \text{R\$ } 2.881,69/\text{m}^2$$

DOIS MIL OITOCENTOS E OITENTA E HUM REAIS E SESSENTA
E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

III.1.2.2 - VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		234,37
VU Homogeneizado		2881,692139
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
7,5	0,944087511	-161,1225792
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,24933333	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.720,57
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		637.619,89

Arredondando, tem-se:

$$VT = R\$ 638.000,00$$

SEISCENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

III.1.3 – VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias, como já observado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, caracterizando a construção como “GALPÃO PADRÃO SIMPLES”, termo médio, com idade aparente estimada em 50 (cinquenta) anos e necessitando de reparos importantes.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora:

$$VB = SC \times 0,726 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

VB = Valor das benfeitorias = ?

Sc = Área edificada = 228,00 m²;

R8N = Valor unitário de edificações – R8N – publicado pela revista “A Construção São Paulo”, e estimado para Dezembro/2.019 = R\$ 1.440,00/m²;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;

K = Coeficiente de Ross/Heideck encontrado na Tabela 02 do estudo mencionado = 0,1140.

Logo:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

$$VB = 228,00 \text{ m}^2 \times 0,726 \times \text{R\$ } 1.440,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,114 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 69.401,00$$

SESSENTA E NOVE MIL QUATROCENTOS E HUM REAIS

III.1.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias, a saber :

$$VI = \text{R\$ } 638.000,00 + \text{R\$ } 69.401,00$$

$$VI = \text{R\$ } 707.401,00$$

SETECENTOS E SETE MIL QUATROCENTOS E
HUM REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 26 (vinte e seis) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

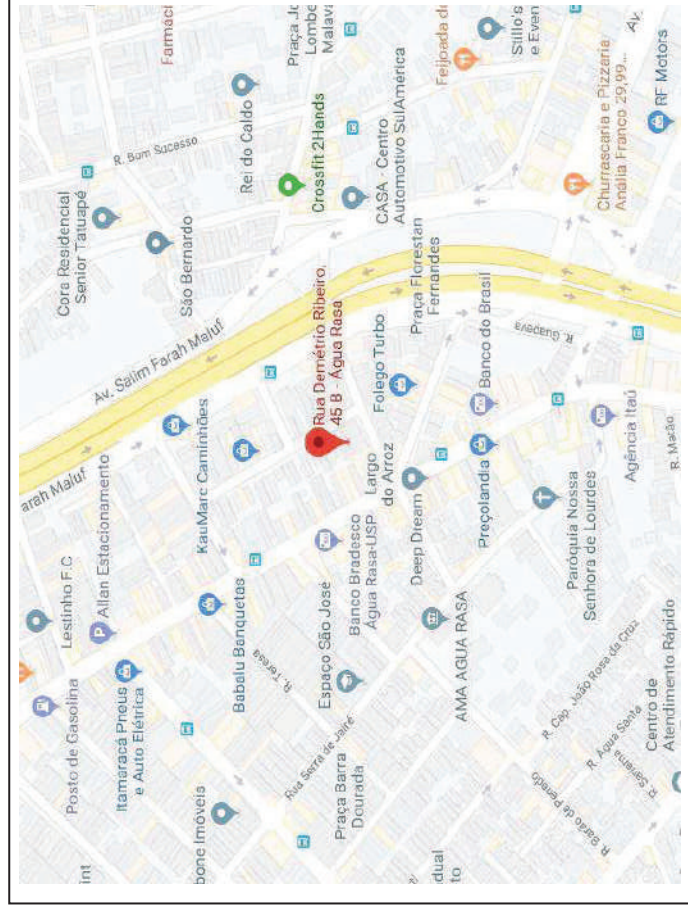
ANEXO 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA

PESQUISA DE VALORES – VENDA DE IMÓVEIS

SETOR 029 – QUADRA 096 – ZC – I.F: 1.287,00 / 2019

RUA DEMÉTRIO RIBEIRO, 45 B – ÁGUA RASA – SÃO PAULO – SP



MSN - Assessoria em Avaliações - Telefone: (11) 3242-4070 / (11) 98282-7688  - Email: mnspesquisas@terra.com.br

NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

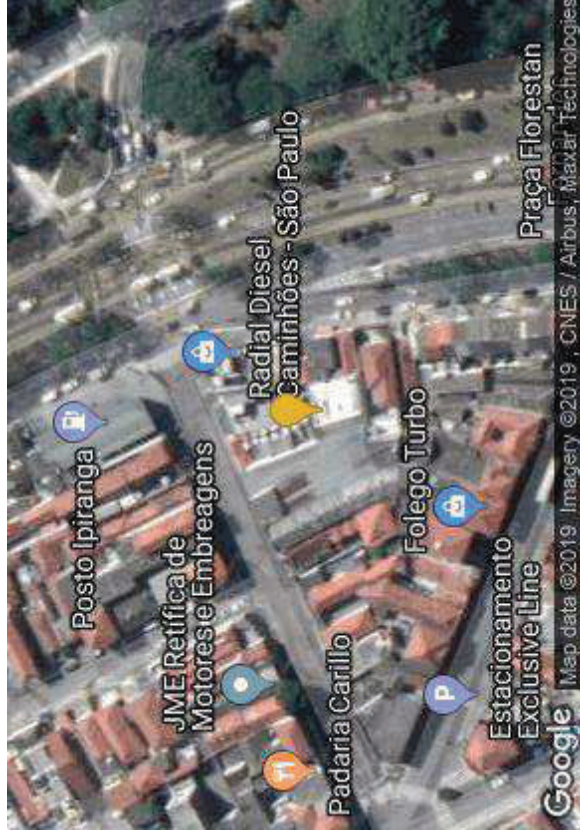
Data:	03/12/2019	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R DEMETRIO RIBEIRO, 320	Edifício:		
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	AGUA	Zona de Valor : TATUAPE	
Bairro:	VILA REGENTE	RASA		
Sector:	FEIJO	093	IF: 2.354,00	
Setor:	054	Quadra:	Tipo de via: N/F	
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.850.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	400 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:		
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:
Área da Construção:	434 m²	Pé Direito:	m	Superior:
Área Escritório:	m²	Térreo:	353 m²	81 m²
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM SALÃO TÉRREO; 02 SALAS E 02 W.C.S. - SUPERIOR C/ 02 SALAS; E 02 W.C.S.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. ROSEMEIRE	Site:		
Imobiliária:	PEDRO DE LIMA IMÓVEIS	Fone:	2674-2222 / 98488-8330	
Endereço:	RUA APUCARANA, 1428			
OBS:	IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificação não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	TERRENO COM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R DEMETRIO RIBEIRO, 122	Edifício:	JTO AO N 136	
Empreendimento:	TERRENO	Distrito:	AGUA RASA Zona de Valor :	
Bairro:	CIDADE MAE DO CEU	Quadra:	348	MOOCA
Setor:	052	Antigo:	Tipo de via:	
Zoneamento Atual:	ZC		N/F	
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.300.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Area:	396 m²	Frente:	16 m	Prof. Equiv.: 24,75 m
Formato:	Regular	Situação:	Fração Ideal:	
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. ROBSON			
Imobiliária:	LOPES STILLLO IMÓVEIS			
Endereço:	AV. PAES DE BARROS, 2045			
OBS:	IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.			



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	GALPAO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R SERRA DE JAIRE, 652			
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	BELEM Zona de Valor : MOOCA	
Sector:	029	Quadra:	077 IF: 1.611,00	
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:				
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.100.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	298 m²	Frente:	8,50 m	Prof. Equiv.: 35.058 m
Formato:	Regular			
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO SIMPLES		Idade Estimada:	40 Conservação: Reparos Importantes
Área da Construção:	298 m²	Pé Direito:	m	Superior: m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:
Subsolo:	m²	Vagas Descob.: 0	Vagas Cobertas: 0	
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel: COM SALÃO TÉRREO; ESCRITÓRIO E 02 W.C.S.				
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. ROBERTO			
Imobiliária:	CATITA IMÓVEIS			
Endereço:	RUA COELHO LISBOA, 874			
OBS: IMÓVEL COM ENTRADA PARA CAMINHÕES.				



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	GALPAO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R MONTE AZUL, 71			
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	AGUA RASA	
Setor:	029	Quadra:	095	
Zonamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:795.000,00	Localização:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	264 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: 33 m
Formato:	Regular	Situação:	Terreno plano	
Topografia:				
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR		Idade Estimada:	30
Área da Construção:	306 m²	Pé Direito:	m	Superior:
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	Idade Real:
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Vagas Cobertas:
Subsolo:	m²	Vagas Descob.: 0	0	
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM SALÃO TÉRREO E 02 W.C.S. - COM MEZANINO DE 10600 METROS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. WALTER			
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA BRATFISCH			
Endereço:	RUA ITAMARACÁ, 473			
OBS:	MOVEL SEM VAGA DE GARAGEM.			



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 03/12/2019 Tipo: LOJA
 Estado: SP Município: SAO PAULO
 Endereço: R TOBIAS BARRETO, 1337
 Bairro: QUARTA PARADA Distrito: BELEM Zona de Valor : MOOCA
 Setor: 029 Quadra: 067 IF: 1.567,00
 Zonamento Atual: ZC Antigo: N/F
 Tipo de via: N/F

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda Natureza: Oferta
 Valor: R\$:450.000,00 Locação: 0,00

Dados do Terreno: Área: 142 m² Frente: 6,45 m Prof. Equiv.: N/F
 Formato: Regular Situação: N/F
 Topografia: Caldo para os fundos mais de 20%

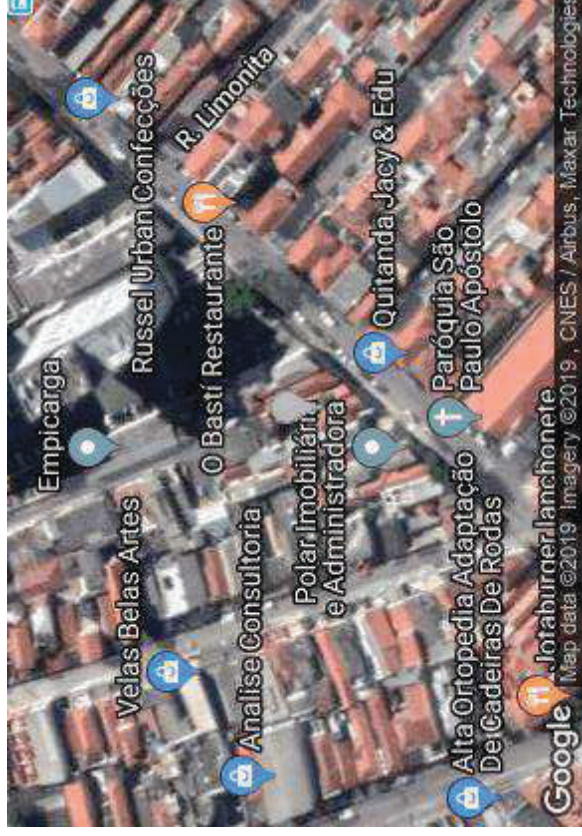
Dados da Construção : PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR Conservação: Reparos importantes

Área da Construção: 200 m² Pé Direito: m Superior: m²
 Área Escritório: m² Térreo: 100 m²
 Área Venda: m² Área Estoque: m² Idade Real: m²
 Subsolo: 100 m² Vagas Descob.: 0 Vagas Cobertas: 0

Infra-Estrutura:
 Características:
 Descrição do Imóvel: COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E W.C. - COM CONSTRUÇÃO NOS FUNDOS.

Fonte de Informação:
 Contato: SR. PAULO Site:
 Imobiliária: CORRETOR AUTÔNOMO Fone: 98319-6674
 Endereço: PLACA NO LOCAL

OBS: IMÓVEL SEM VAGA DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R SERRA DE JAIRE, 1553			
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	AGUA RASA	
Setor:	031	Quadra:	084	
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:	Zona de Valor : MOOCA			
Melhorias:	IF: 1.304,00			
Dados Econômicos:	Tipo de via: N/F			
Modalidade:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Valor:	R\$:1.300.000,00		Natureza:	Oferta
Dados do Terreno:	Localção:		0,00	
Área:	304 m²	Frente:	8 m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular			
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :	PADRAO			
Padrão:	MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:
Área da Construção:	467 m²	Pé Direito:	m	Superior:
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	m²
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; LAVANDERIA E 02 W.C'S. - COM 03 DORMITÓRIOS; 02 SALAS; COZINHA; LAVANDERIA E 02 W.C'S. NOS FUNDOS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. SIMONE			
Imobiliária:	LELLO IMOVEIS			
Endereço:	AV. PAES DE BARROS, 960			
OBS:	MOVEL COM 08 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	GALPÃO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AV ALVARO RAMOS, 1822		
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	AGUA RASA
Setor:	031	Quadra:	082
Zonamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F
Melhoramento Urbano:	Zona de Valor: MOOCA		

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefonica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.350.000,00	Localção:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	360 m²	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	200 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	200 m²	Idade Real:	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Vagas Cobertas:	0

Infra-Estrutura:

Características:

Fonte de Informação:

Contato: SRA. MARIA TAVARES Site:

Imobiliária: COLINA DE SÃO FRANCISCO IMÓVEIS Fone: **3719-0018 / 99641-0921**

Endereço: AV. DR. CÂNDIDO MOTTA FILHO, 552

OBS: IMÓVEL SEM VAGA DE GARAGEM.



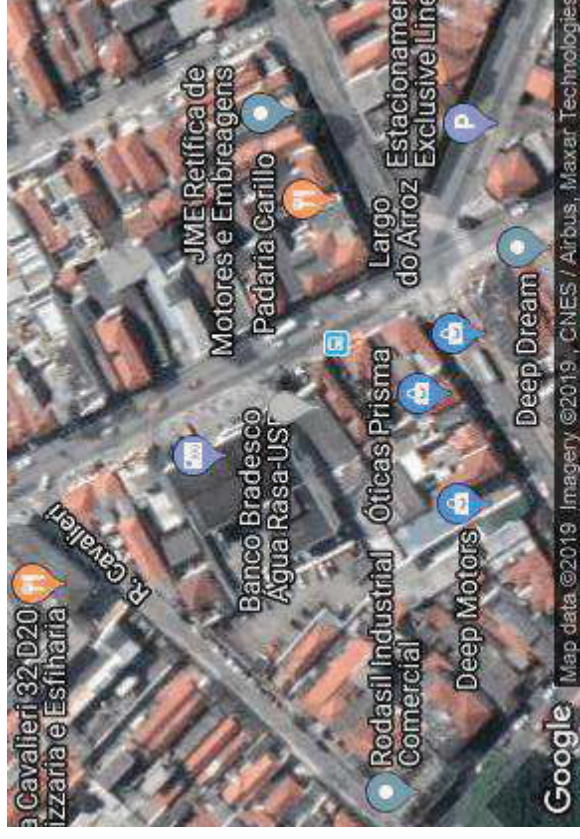
- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	30/11/2019	Tipo:	GALPAO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R ITAMARACA, 266			
Bairro:	AGUA RASA	Distrito:	BELEM Zona de Valor : MOOCA	
Sector:	031	Quadra:	057 IF: 1.497,00	
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.200.000,00 Locação: 0,00			
Dados do Terreno:				
Área:	196 m²	Frente:	7 m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular			
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR		Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	224 m²	Pé Direito:	m	Superior: m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas: 0
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:				
COM SALÃO TÉRREO; ESCRITÓRIO E 04 W.C.S. - COM MEZANINO DE 2800 METROS.				
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. RONALDO			
Imobiliária:	CARBONE IMÓVEIS			
Endereço:	RUA ITAMARACA, 200			
OBS: IMÓVEL COM ENTRADA PARA CAMINHÕES.				



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

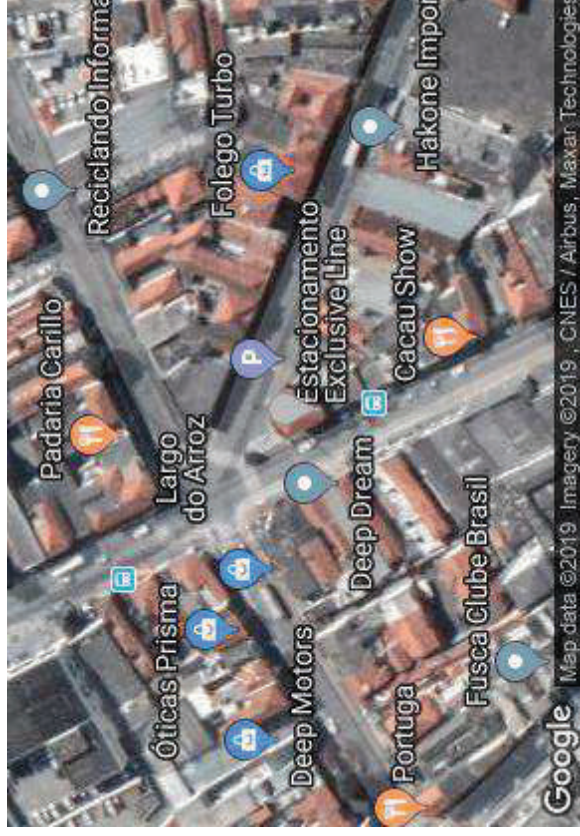
Data:	03/12/2019	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	AV ALVARO RAMOS, 2038			
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL			
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	AGUA RASA	
Setor:	031	Quadra:	084	
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Zona de Valor:	MOOCA			
Valor:	R\$:2.300.000,00			
Localização:	0,00			
Prof. Equiv.:	N/F			
Formato:	Regular			
Topografia:	Terreno plano			
Fração Ideal:				
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR			
Idade Estimada:	30			
Conservação:	Reparos Simples/Importantes			
Área da Construção:	698 m²	Pé Direito:	m	Superior:
Área Escritório:	m²	Térreo:	283 m²	415 m²
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:
0				
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM SALAS E SALÃO TÉRREO E 02 W.C S - SUPERIOR COM SALÕES EM VÃO LIVRE; COZINHA E 04 W.C.S.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. RONALDO			
Imobiliária:	CARBONE IMÓVEIS			
Endereço:	RUA ITAMARACA, 200			
OBS:	IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	PREDIO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AV ALVARO RAMOS, 2121	Edifício:	
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	AGUA	Zona de Valor : MOOCA
Bairro:	CIDADE MAE DO CEU	RASA	
Sector:	052	Quadra:	349
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	1.574,00
Zoneamento Urbano:		Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.800.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	300 m²	Frente:	20 m
Formato:	Irregular	Prof. Equiv.:	15 m
Topografia:	Caido para os fundos até 5%		
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	325 m²	Conservação:	Reparos Importantes
Área Escritório:	m²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m²	Térreo:	230 m²
Subsolo:	m²	Área Estoque:	m²
Infra-Estrutura:	Vagas Descob.: 0		
Características:			
Descrição do Imóvel:	COM SALÃO COMERCIAL TERREO E 02 W.C.S. - SUPERIOR COM 05 SALAS E 03 W.C.S.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR, JORGE		
Imobiliária:	RC IMOVEIS		
Endereço:	RUA PADRE LANDELL DE MOURA, 146		
OBS:	IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA MARECHAL BARBACENA I. F: 1.322,00 / 2019.		



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	PRÉDIO USO MISTO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOUTOR JOAO BATISTA DE LACERDA, 187		
Empreendimento:	PRÉDIO MISTO		
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	BELEM Zona de Valor : MOOCA
Setor:	031	Quadra:	036
Zoneamento Atual:	ZM	IF:	1.524,00
Zoneamento Urbano:	ZM	Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.200.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	280 m²	Frente:	6.90 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	40.579 m
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	303 m²	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área Escritório:	m²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m²	Térreo:	200 m²
Subsolo:	m²	Área Estoque:	m²
Infra-Estrutura:			
Características:			
Descrição do Imóvel:	COM SALÃO COMERCIAL TÉRREO E 03 W.C.S. - SUPERIOR COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E W.C.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. MÁRCIA	Site:	
Imobiliária:	PRATIKAL IMÓVEIS	Fone:	2601-0244 / 99812-1744
Endereço:	RUA DR. JOAO BATISTA DE LACERDA, 491		
OBS:	IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM INTERNAS.		



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 03/12/2019 Tipo: **SOBRADO COMERCIAL**
 Estado: SP Município: **SAO PAULO**
 Endereço: **R ITABAIANA, 520**
 Bairro: **MOOCA** Distrito: **MOOCA** Zona de Valor : **MOOCA**
 Setor: **031** Quadra: **012** IF: **1.413,00**
 Zoneamento Atual: **ZM** Antigo: **N/F** Tipo de via: **N/F**
Melhoramento Urbano:
Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:
 Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**
 Valor: **R\$:1.000.000,00** Locação: **0,00**
Dados do Terreno:
 Área: **213 m²** Frente: **8 m** Prof. Equiv.: **26.625 m**
 Formato: **Regular** Situação:
 Topografia: **Terreno plano**

Dados da Construção :
Padrão: **PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR** Idade Estimada: **40** Conservação: **Reparos Importantes**
 Área da Construção: **200 m²** Pé Direito: **m** Superior: **m²**
 Área Escritório: **m²** Térreo:
 Área Venda: **m²** Área Estoque: **m²** Idade Real:
 Subsolo: **m²** Vagas Descob.: **0** Vagas Cobertas: **0**
 Infra-Estrutura:
 Características:

Descrição do Imóvel: **COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.**
Fonte de Informação:
 Contato: **SR. FERNANDO** Site:
 Imobiliária: **CAMPAGNI IMOVEIS** Fone: **3409-7793 / 96394-0670**
 Endereço: **RUA ITABAIANA, 430**
 OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/12/2019	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JOAO MARMORE, 37			
Bairro:	ALTO DA MOOCA	Distrito:	MOOCA Zona de Valor : MOOCA	
Setor:	031	Quadra:	054	IF: 1.542,00
Zonamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gas, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:800.000,00			
Localção:	0,00			
Dados do Terreno:				
Área:	165 m²			
Formato:	Regular			
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO			
Idade Estimada:	40			
Conservação:	Reparos Simples/Importantes			
Área da Construção:	154 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; 02 SALAS; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C S.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. KAELE			
Imobiliária:	D'CASTRO IMÓVEIS			
Endereço:	RUA SERRA DE JAIRÉ, 1115			
OBS:	IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificação não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

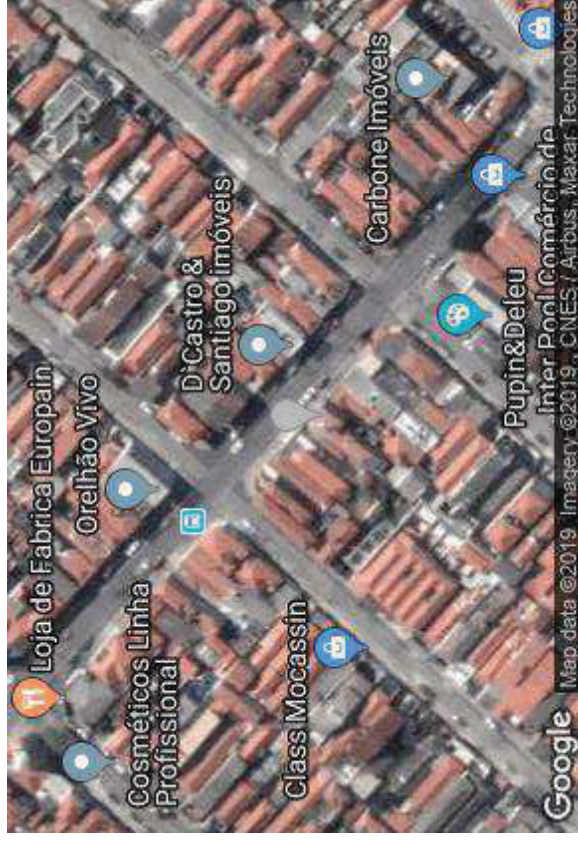
Data:	30/11/2019	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R SERRA DE JAIRÉ, 1253				
Bairro:	QUARTA PARADA	Distrito:	AGUA RASA	Zona de Valor :	MOOCA
Setor:	031	Quadra:	082	IF:	1.529,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Melhorias:					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.100.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	404 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	40.4 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção :					
Idade Estimada:	50	Conservação:	Reparos Importantes		
Área da Construção:	280 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	Idade Real:	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Vagas	
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0	Vagas Cobertas:	0
Infra-Estrutura:					
Características:					
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; 02 SALAS; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C.S. - COM CONSTRUÇÃO NOS FUNDOS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. KAEL				
Imobiliária:	D' CASTRO IMÓVEIS				
Endereço:	RUA SERRA DE JAIRÉ, 1115				
OBS:	IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	30/11/2019	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R SERRA DE JAIRÉ, 1114			
Bairro:	AGUA RASA	Distrito:	BELEM Zona de Valor : MOOCA	
Setor:	031	Quadra:	056 IF: 1.569,00	
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:750.000,00	Localção:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	192 m²	Frente:	6.40 m	Prof. Equiv.: 30 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR			
Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples/Importantes	
Área da Construção:	210 m²	Pé Direito:	m	Superior: m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²	
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real: Vagas Cobertas: 0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.: 0		
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E W.C. - COM CONSTRUÇÃO NOS FUNDOS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. KAEL			
Imobiliária:	D'CASTRO IMÓVEIS			
Endereço:	RUA SERRA DE JAIRÉ, 1115			
OBS:	MOVEEL COM 01 VAGA DE GARAGEM.			





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0009065-68.2018.8.26.0008 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Banco Bradesco S/A**
 Executado: **Evandro Rocha Ladeia**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ALBERTO GIBIN VILLELA**

Vistos.

Certidão de fls. 307: Considerando o pleito do exequente (fls. 279) e o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, nos termos do artigo 882 do CPC, **DEFIRO A ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA** do bem penhorado, nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, naquilo em que não ficar modificado ou explicitado pela presente decisão.

Saliente-se que todos os custos referentes à alienação judicial eletrônica (verificação do bem oferecido à venda, eventual dívida pendente perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do *site*, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico, publicação em jornais de grande circulação, *intimação de credor hipotecário e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente*) serão de responsabilidade exclusiva do gestor abaixo nomeado (Provimento CSM nº 1625/2009).

A remuneração para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica desde já fixada em 5% do valor da arrematação, a qual não está incluída no valor da oferta vencedora (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e **deverá ser depositada nos autos, na forma estabelecida no artigo 267, § único, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.**

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

Saliente-se que, no caso em tela, há **credor fiduciário (Itaú Unibanco S/A)**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

e que também se faz necessária a intimação da **cônjuge, Solange Horvate Ladeia**.

Tendo em vista que o credor não optou pela adjudicação (art. 876 do CPC), ele pode participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, se for o único credor, até o valor atualizado do débito, depositando, contudo, o valor excedente, no prazo do artigo 892, § 1º do CPC.

Ressalte-se, ainda, que, caso arremate o bem, o credor deve pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, *que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado*.

Tendo em vista que o objeto da penhora se restringiu **aos direitos sobre o imóvel penhorado** e que o imóvel foi avaliado em R\$707.401,00 (setecentos e sete mil, quatrocentos e um reais) na data de 04/12/2019 (fls. 247) e que sobre o imóvel pende uma dívida decorrente do Contrato de Compra e Venda com Garantia Fiduciária, que em 12/07/2021 era de R\$85.086,34 (oitenta e cinco mil, oitenta e seis reais e trinta e quatro centavos, fls. 280), o valor atualizado da avaliação na data de 12/07/2021 compreende R\$775.805,33 (setecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e cinco reais e trinta e três centavos). **Com efeito, para fim de leilão, deverá ser considerado o valor dos direitos e de R\$707.401,00**, que atualizado para o dia 12/07/21 (data do extrato apresentado pelo credor fiduciário), perfaz $(707.401,00 / 72,128418) \times 80,027535 = 784.871,75$. O valor do imóvel para o dia 12/07/21 deve ser deduzido da dívida para com o credor fiduciário. Assim, em 12/07/21 o bem alienado tem valor de R\$ 784.871,75 – 85.086,34 = 699.785,41 (**seiscentos e noventa e nove mil, setecentos e oitenta e cinco Reais e oitenta e um centavos**) – valor da avaliação, descontado o valor do crédito fiduciário.

Antes da publicação do Edital, caberá AO LEILOEIRO atualizar o valor da avaliação do imóvel (R\$ 699.785,41, a partir de 12/07/2021).

Em até cinco dias antes da realização do primeiro pregão - no qual não serão aceitos lanços inferiores ao da avaliação atualizada, caberá AO EXEQUENTE apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, dispensado o encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim.

No segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, observando-se o disposto

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

no artigo 843 §2º do CPC.

O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, devendo o gestor inserir junto ao campo de assinatura do juiz, um campo para data da respectiva assinatura, aplicando-se o artigo 21 do aludido provimento na hipótese de não pagamento.

Por fim, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que traz a listagem das entidades credenciadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos o gestor Fernando José Cerello Gonçalves Periera, constante dos "Sistemas Homologados" no site do E.Tribunal de Justiça, que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Fixo prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail), ficando a executada intimada da realização da alienação eletrônica por meio da presente decisão.

O executado e Solange Horvate Ladeia deverão ser intimados das praças por carta, a serem encaminhadas pelo leiloeiro aos endereços de fls. 64 e 141.

Int.

São Paulo, 09 de maio de 2022.