



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
FORO DE MATÃO – SP.**

PROCESSO DIGITAL Nº: 1002213-03.2014.8.26.0347.

JOHN WILLIAM OUCHANA, Perito Judicial, nomeado no processo Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Espécie Contratos, tendo como exequente, **Bradesco Leasing S/A Arrendamento Mercantil**, e como executado – **Bravemach Ind. E Com de Maquinas e Equipamentos Ltda**, dando por terminados seus estudos diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel residencial, situado na Avenida Ernesto Gosgatti, nº 619, na cidade de Matão São Paulo.

Termos em que,

P. deferimento.

Matão, 28 de fevereiro 2022.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito judicial.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 407.000,00
(Quatrocentos e sete mil reais).

FOTO 01

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito:

IMOVÉL- Um prédio residencial construído de tijolos e coberto de telhas, nesta cidade, distrito, município e comarca de Matão, situado com frente para a Avenida Ernesto Gosgatti, nº 619 (lado ímpar), com seu respectivo terreno que mede 12,00 (doze) metros de frente; 21,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e finalmente 12,00 metros nos fundos, encerrando uma área de 252,00 metros quadrados; confrontando pela frente com a referida via pública; do lado esquerdo de quem se situa de frente par ao imóvel, com os prédios números 1.011 e 1.111, da rua Cesário Motta; do lado direito com o prédio número, 629, da Avenida Ernesto Gosgatti e nos fundos com o prédio número 1.081, da Rua Cesário Motta.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **9.408**.

Cadastro do imóvel junto a prefeitura do município sob nº **253.21.28.0324.01.001-4**



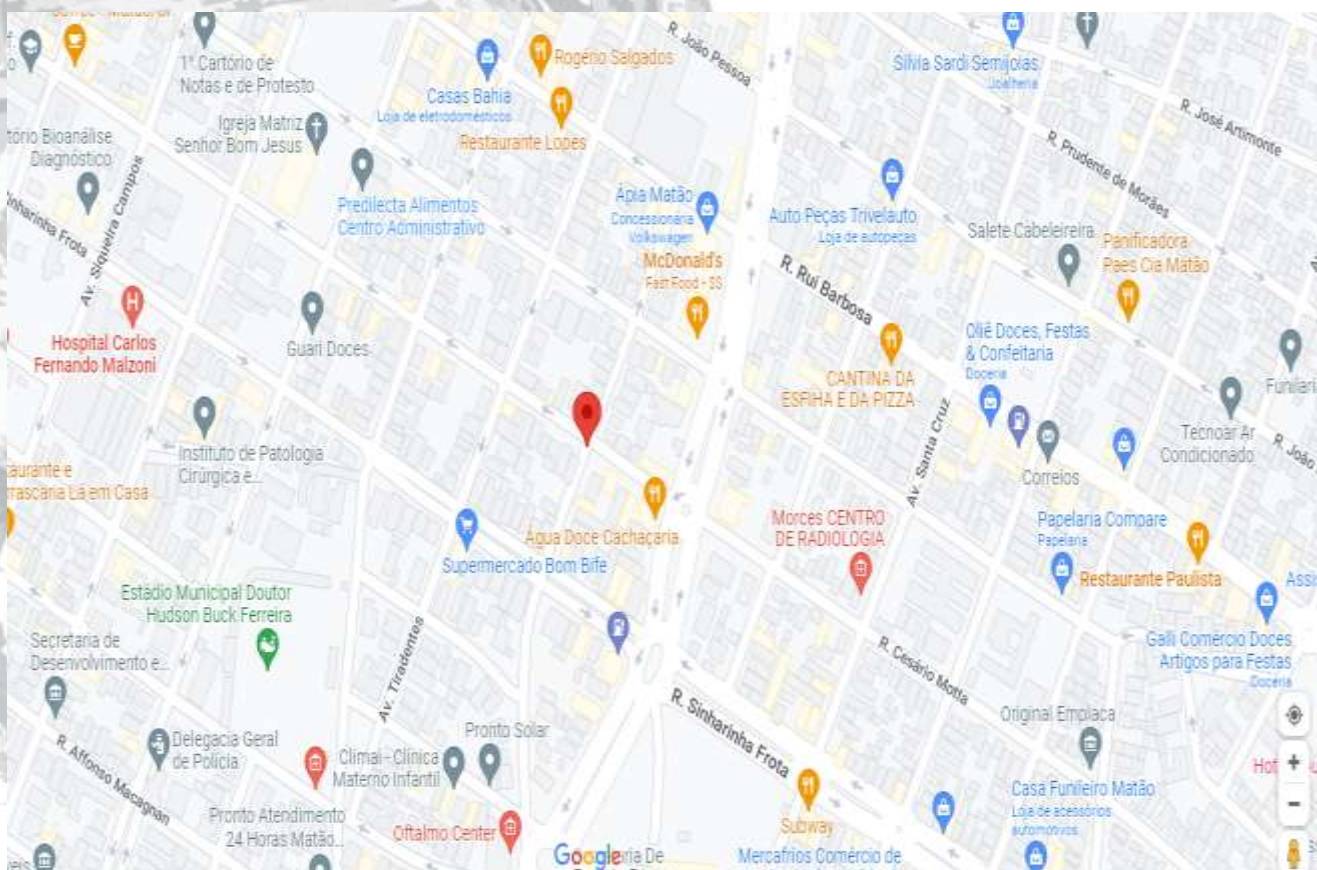
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1- LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

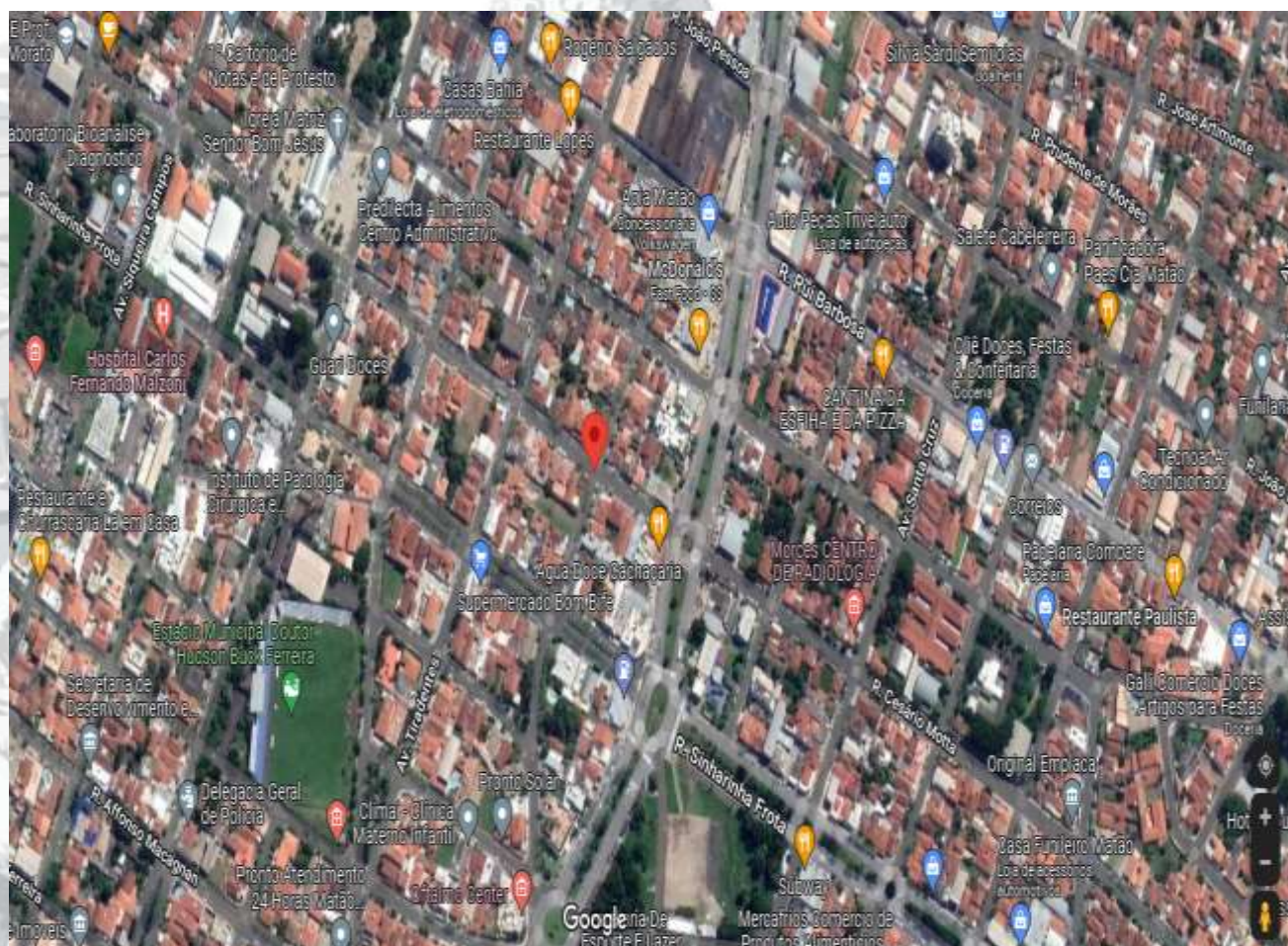
O Imóvel, objeto da presente avaliação, está localizado na Av. Ernesto Gosgathi, nº 619, município de Matão SP.

A reprodução do Mapa do município, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS NO CADASTRO DO IMÓVEL AVALIANDO.

De acordo com as informações contidas no cadastro do imobiliário, o imóvel possui a seguinte situação:

Av. Ernesto Gorgathi, nº 619.

Quadra-.....00
 Lote-.....00
 Inscrição imobiliária.....253.21.28.0324.01.001-4
 Área terreno-.....252,00 m²
 Área construída-.....133,61 m²
 Loteamento-.....Centro
 Tipo de Imposto-.....Predial



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

Os dados constantes na capa do IPTU são mostrados a seguir:

	PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÃO		I.P.T.U. Exercício 2021	
	Secretaria Municipal da Receita		Emissão 2º Via	
Data de Emissão: 15/12/2021				
DADOS DO IMÓVEL			Eventos	Tributados
Inscrição 253-21-28-0324-01-001-4 IdFísico 727 Proprietário ADAMO LUIZ GUANDALINI Compromissário Local do Imóvel 15990-190 - AV. ERNESTO GORGATTI, 619			IMPOSTO PREDIAL	390,71
Loteamento CENTRO Quadra 0 Lotes 0 End. de entrega 15990-190 - AV ERNESTO GORGATTI, 619 - CENTRO - MATAO - SP			Total Lançado	390,71
			Obs:	
Cálculo efetuado conforme lei 4966 de 2010				
Terreno/Excesso		Construção		UNICA 30/01/2021
Área do Terreno	252,00	Área Total	133,61	1 30/01/2021
Terreno	127,78	Vir M2 Construção	246,37	2 15/02/2021
Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1	3 15/03/2021
Vir Venal Terreno	32.200,56	Vir Venal Construção	32.917,50	4 15/04/2021
Área Excesso	0,00	Tipo Construção		5 15/05/2021
Vir Venal Excedente	0,00	Categoria		6 15/06/2021
				7 15/07/2021
				8 15/08/2021
				9 15/09/2021
				10 15/10/2021
				11 15/11/2021
				12 15/12/2021

2.1.3- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação por intertravado cimentício, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo público próximo.

2.1.4- ZONEAMENTO.

Em Levantamento junto à prefeitura do município, foram identificados zoneamento definidos, o bairro onde se localiza o imóvel avaliando possui algumas restrições no que se diz respeito a tamanho de edificação com relação a metragem da área, altura de edificação e também sobre o parcelamento de terra.

O local em causa é de densidade demográfica Alta.

2.1.5 CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da “Zona Mista” de densidade demográfica e construtiva Alta.

A ocupação comercial e bastante diversificada predominando: comercio varejista em geral, rede de supermercados, farmácias, padarias, rede bancária, postos de gasolina, restaurantes dentre outros, ao redor do imóvel avaliando em um raio de 1 km².

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradadas.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2- DO IMÓVEL

2.2.1- TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustrada no mapa de localização.

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Firme e seco;

Formato: Regular;



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2.2- BENFEITORIAS

Trata-se de uma casa de uso residencial localizada na referida Av. Ernesto Gorgatti, nº 619, com área total construída de 133,61 m² conforme dados obtidos pela prefeitura do município onde consta as informações.

Sua idade física aparente é de 25 anos, podendo ser classificado como padrão construtivo **“Casa Padrão Simples”**, de acordo com o Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Pericias e Avaliações.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 02





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 03/04



AV. ERNESTO GORGATTI ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

JOHN WILLIAM OUCHANA

CRECI 169351 F | CNAI 18204

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT= Valor do terreno

AT= Área do terreno

Vu= Valor unitário básico do terreno

No cálculo do “VU” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações.

- a) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela a baixo.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	0,05	1,05
Declive de 5% até 10%	0,10	1,11
Declive de 10% até 20%	0,20	1,25
Declive acima de 20%	0,30	1,43
Em aclave até 10%	0,05	1,05
Em aclave até 20%	0,10	1,11
Em aclave acima de 20%	0,15	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,5m	0,10	1,11
Abaixo do nível da rua 2,5m até 4,00m	0,20	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,10	1,11
Fatores aplicáveis as expressões previstas em 10.6		

b) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

SITUAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	FATOR*
-Situação Paradigma: Terreno Seco.	-	1,00
-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10%	1,11
-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
-Terreno permanentemente alagado.	40%	1,67
-Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6.		



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

- c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.
- d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.
- e) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas –PIPE- USP.
- f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área *non aedificandi* de qualquer natureza, projeto de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, mangueiras, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva florestal	0,10



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas –PIPE- USP.

3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias e particulares, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$V_u = R\$ 785,00 \text{ m}^2$
(Setecentos e oitenta e cinco reais).



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

3.2 – VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedecem às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 12.721 de 2004.

E a lei 4.591 – de 16/12/1994 que diz respeito a Condomínios e Incorporações Imobiliárias.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo, unidades padronizadas, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do metro quadrado, multiplica-lo pelo metro quadrado de área do imóvel avaliando.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VM \times AC \times c \times kd)$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel procurado

VM = Valor metro quadrado

AC = Área construída

C = Padrão Construtivo

Kd = Idade (aparente)



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = AT \times VU$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurando

At = 252,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 785,00/ m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 252,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 785,00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 197.820,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 198.000,00$$

(Cento e noventa e oito mil reais)

(*) Obs: O valor unitário, de R\$ 785,00/m. (Setecentos e oitenta e cinco mil reais), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

4.2 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.

Considerando-se que o padrão construtivo se enquadra na seguinte classificação: “1.2.4 – Casa Padrão Simples”, segundo a Tabela de Classificação de Edificações e Tipologia, temos:

Área Construída:	133,61 m ²
Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples	c = 1,200
Idade (aparente): 25 anos	kd = 0,739
CUB = R8N =	R\$ 1.759,98/m ²

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VC = AC \times CUB \times c \times Kd = 133,61 \times 1.759,98 \times 1,200 \times 0,739$$

$$VC = R\$ 208.531,84$$

Ou em números redondos:

$$VC = R\$ 209.000,00$$

(Duzentos e nove mil reais)



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

4.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 198.000,00 + R\$ 209.000,00 = R\$ 407.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$Vi = R\$ 407.000,00$$

(Quatrocentos e sete mil reais)

Válido para fevereiro / 2022

V- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **Autos da Ação- Execução de Título Extrajudicial – Contratos**, em que é interessado, **Bradesco Leasing S/A Arrendamento Mercantil Ltda**, contra **Bravemach Ind. E Com de Maquinas e Equipamentos Ltda e outros** corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Av. Ernesto Gorgatti, 619, bairro Centro, Matão, São Paulo.

R\$ 407.000,00

(Quatrocentos e sete mil reais).

Fevereiro/2022



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, o presente **LAUDO**, que se compõe de 23 (Vinte e três) páginas.

Informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CRECI e CNAI), e certidões (civil e criminal).

Matão, 28 de fevereiro 2022.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito Avaliador de Imóveis