

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÍCIAS DE ENGENHARIA

mario@osantos.com.br

Avenida Macuco, 726 cj 1407
São Paulo – SP 04523 – 001
Tel. +55 (11) 5052 - 2966

422
✓

RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO:

Rua Madri, nº 182

R\$ 335.000,00, para o mês de Julho de 2011

Contribuinte: **02.083.011.**

Matrícula: 43.675 (2^o Cartório de Registro de Imóveis)

Rua das Maravilhas, nº 294

R\$ 487.000,00, para o mês de Julho de 2011 ✓

Contribuinte: **10.057.059.**

Matrícula: 47.258 (2^o Cartório de Registro de Imóveis)

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÍCIAS DE ENGENHARIA

mario@osantos.com.br

Avenida Macuco, 726 cj 1407
São Paulo – SP 04523 – 001
Tel. +55 (11) 5052 - 2966

438
2

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André.

Processo n.º 2485-2000

Mário Fratini de Oliveira Santos, perito judicial nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO movida por **BANCO BMD S/A** em face de **COMPERIT MADEIRAS LTDA E OUTRO(S)**, tendo procedido aos estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL

I – Preliminares

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor do Imóvel localizado à Rua das Maravilhas, nº 294, Jardim das Maravilhas, imóvel este, matriculado sob o número 47.258, no 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André; objeto de avaliação da AÇÃO DE EXECUÇÃO movida por **BANCO BMD S/A** em face de **COMPERIT MADEIRAS LTDA E OUTRO(S)**.

439
2

II – Vistoria

II-(1) Localização e Características do local

O imóvel situa-se à Rua das Maravilhas, nº 294, Jardim das Maravilhas, Santo André, São Paulo.

No mapa Fiscal do Município, o imóvel está cadastrado sob o numero 10.057.059.

O local e suas proximidades apresentam características predominantemente residenciais, providos de todos os melhoramentos públicos usuais desse município.

II-(2) Terreno

Seu terreno encerra a área de 415,00 m².

Área total do terreno: 415,00 m²

Testada para Cálculo: 15,00 m

446
2

II-(3) Construção

Trata-se de um imóvel residencial com frente comercial para a Rua das Maravilhas, com as seguintes características construtivas:

II-(4) Padrão Construtivo segundo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado em 2007 nos moldes do Estudo "Edificações-Valores de Venda-2002".

GRUPO 1.2.4 – CASA / PADRÃO MÉDIO

Valor unitário: 1.212 x R₈N.

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.

441
2

III – Avaliação

III-(1) Critérios de Avaliação e Metodologia

A metodologia empregada será a Direta. Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005. A avaliação da construção será obtida através do método “Custos Unitários Básicos de Edificações”. SINDUSCON/SP.

O valor do terreno, ou correspondente a fração ideal do mesmo será calculado através do método comparativo de dados de mercado, seguindo os critérios preconizados pelas “Normas para Avaliação e Laudos”.

O preço do unitário de terreno foi obtido através de pesquisa entre imobiliárias da região.

A avaliação resulta também de elementos e dados obtidos *in loco*, após vistoria ao imóvel, bem como informações adquiridas em imobiliárias com experiência comercial na região.

442
✓

III-(2) Tratamentos das Ofertas

III-2.1) Redução de 10% no preço decorrente da elasticidade de ofertas;

III-(3) Situação Paradigma

2ª Zona (Horizontal Residencial - Padrão Médio)

Frente de Referência = 10,00m

Setor = 010, Quadra = 057.

III-(4) Valor Total do Terreno

Considerando as dimensões do terreno e os parâmetros de aproveitamento eficiente, indicados anteriormente, para o terreno temos o seguinte valor:

$$VT = S * q$$

Onde:

VT= Valor do terreno

S= Área do terreno

q= Valor unitário

Substituindo os valores, temos:

$$Vt = 415,00 \text{ m}^2 * (10/10)^{0,20} * (25/25)^{0,50} * \text{R\$ } 650,00$$

Vt = R\$ 269.750,00 (Julho de 11).

443
2

III-(5) Valor da construção

Considerando o padrão MÉDIO e o unitário SINDUSCON, para a benfeitoria, temos o seguinte valor:

Depreciação calculada pelo Obsolescência e Pelo Estado de Conservação:

Idade em % de vida = 0.50

C. Obsolescência = $0,20 + 0,418 * (1 - 0,20) = 0.5344$

VC = $357,00 \text{ m}^2 * 1.212 * \text{R\$} * \text{Coef. Obsolescência}$

VC = $357,00 \text{ m}^2 * 1.212 * \text{R\$ } 939,37 * 0.5344$

VC = R\$ 217.207,07

III-(6) Valor do Imóvel

O valor do imóvel é representado pelas soma das parcelas:

VT + VC onde,

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

VI = $\text{R\$ } 269.750,00 + \text{R\$ } 217.207,07$

VI = R\$ 486.957,07

Em números redondos, R\$ 487.000,00.

444
2

IV – Conclusão

O signatário conclui que o imóvel em questão tem um valor de R\$ 487.000,00, para o mês de Julho de 2011, considerando-o em seu estado atual e livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, entre outros.

V – Quesitos

Não foram formulados quesitos.

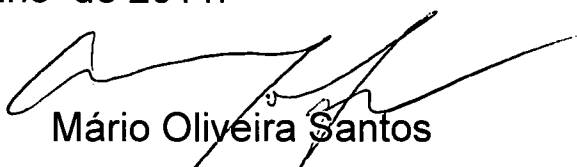
VI – Encerramento

Nada mais a considerar, consta o presente laudo de 07 (sete) folhas, digitadas no anverso, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

- ◆ 04 (quatro) fotos digitalizadas do imóvel avaliando;
- ◆ Certidões de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de Santo André;
- ◆ Mapa Digitalizado Município de Santo André.

São Paulo, 26 de Julho de 2011.


Mário Oliveira Santos
Crea 5060867189

445
2 ✓

ANEXO 1

FOTOS DIGITALIZADAS DO IMÓVEL AVALIANDO

RUA DAS MARAVILHAS, Nº 294, JARDIM DAS MARAVILHAS,
SANTO ANDRÉ, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, O IMÓVEL ESTÁ
CADASTRADO SOB O NUMERO 10.057.059.

446
2



FOTO 1.

VISTA – FACHADA IMÓVEL AVALIANDO.

RUA DAS MARAVILHAS, Nº 294, JD. DAS MARAVILHAS, SANTO ANDRÉ.

MATRÍCULA – 47.258 (2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS).



FOTO 2.

VISTA – RUA DAS MARAVILHAS, Nº 294, JD. DAS MARAVILHAS, SANTO ANDRÉ.

MATRÍCULA – 47.258 (2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS).

447
2



FOTO 3.

VISTA – LATERAL IMÓVEL AVALIANDO.

RUA DAS MARAVILHAS, Nº 294, JD. DAS MARAVILHAS, SANTO ANDRÉ.

MATRÍCULA – 47.258 (2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS).



FOTO 4.

VISTA – RUA BEIRUTE, JD. DAS MARAVILHAS, SANTO ANDRÉ.

MATRÍCULA – 47.258 (2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS).

448
2

ANEXO 2

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO MUNICÍPIO

RUA DAS MARAVILHAS, Nº 294, JARDIM DAS MARAVILHAS,
SANTO ANDRÉ, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, O IMÓVEL ESTÁ
CADASTRADO SOB O NUMERO 10.057.059.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CERTIDAO VALOR VENAL N. 56211

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

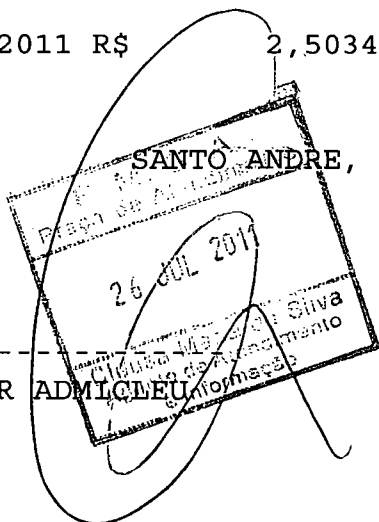
449
2

CERTIFICA QUE O IMOVEL DE CLASSIFICACAO FISCAL 10.057.059, DE PROPRIEDADE DE GENI FRANCHI BORIM, CONSTITUIDO PELO LOTE DIV DA QUADRA 9 BAIRRO JD MARAVILHAS SITUADO A RUA MARAVILHAS, DAS 294 ESQ RUA BEIRUTE, 16 JD. DAS MARAVILHAS 09250-000 SANTO ANDRE FOI AVALIADO PARA O MES DE JULHO DE 2011

AREA TERRENO 415,00
AREA CONSTRUCAO 357,00

	F.M.P.	MOEDA
VENAL TERRENO	71.517,04	179.035,75
VENAL PREDIO	87.991,01	220.276,69
VENAL TOTAL	159.508,05	399.312,44

F.M.P. EM 2011 R\$ 2,5034

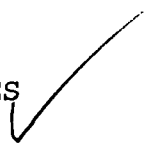


SANTO ANDRE, 26 DE JULHO DE 2011

EMITIDO POR ADM. CLAUDIO DE SILVA

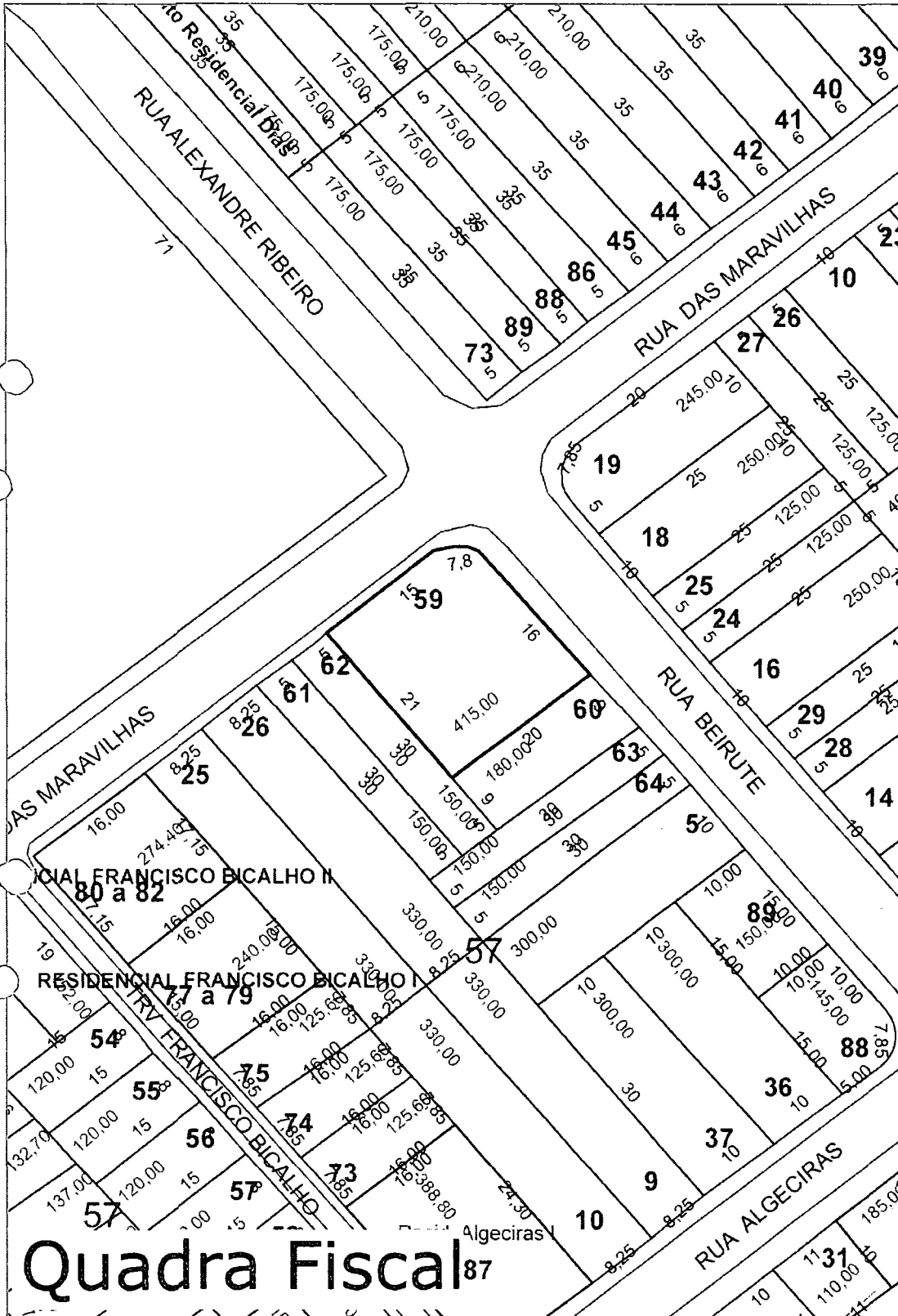
OBSERVACAO: VALORES EXPRESSOS EM * * * REAIS * * *.
ESTA CERTIDAO SO E VALIDA QUANDO A VIA FOR ORIGINAL E CARIMBADA.

VALIDA POR TRES MESES



450
2

Geoprocessamento



- LEGENDA**
- Área do Lote
 - Cota do Lote
 - Faixa Não Edificante
 - Faixa Não Edificante Topo
 - Rio e Corrego
 - Toponímia Rio e Corrego
 - Lote Vinculado
 - Toponímia Lote
 - Lote
 - Quadra
 - Quadra_topo
 - Nome da Rua
 - Lote Condominio
 - Passagem
 - Servidão
 - Servidão Topo

Quadra Fiscal 87

Prefeitura Municipal de Santo André
 7/26/2011 - Localização do Lote: Setor Fiscal=10 Quadra: 057 Lote: 059

451
2

ANEXO 3

MAPA DIGITALIZADO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

RUA DAS MARAVILHAS, Nº 294, JARDIM DAS MARAVILHAS,
SANTO ANDRÉ, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, O IMÓVEL ESTÁ
CADASTRADO SOB O NUMERO 10.057.059.

452
2

