MANTOVANI
engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Processo N° 1066394-36.2018.8.26.0100

Flávia Aruta Mantovani, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 176 nos Autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** tendo como exequente **BANCO BRADESCO** e executado **MARIO PEREIRA CARDOSO EPP E OUTRO**, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência,

ORIENTAÇÃO QUANTO A REALIZAÇÃO DA VISTORIA

A Signatária, esteve no local e horário agendado nos Autos (fls. 232) para a realização da vistoria do imóvel sob matrícula n° 110.327, objeto de penhora, porém não obteve êxito no franqueamento do imóvel. O imóvel estava fechado e foi realizadas várias tentativas de contato sem êxito.

Desta forma, **solicita orientações para o prosseguimento dos trabalhos**, para que seja autorizada a elaboração do Laudo Pericial apenas com a vistoria externa, em conformidade com o item 6.3.1.1 da ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de Bens, ou que sejam tomadas as medidas legais cabíveis para a realização da vistoria interna.

Av. Beija-Flor, 115 | Atibaia | CEP 12945-743 | São Paulo
(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2021 às 15:03 , sob o número WJMB22404096930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066394-36.2018.8.26.0100 e código A04096930.

MANTOVANI
engenharia

Nestes Termos,

Pede deferimento

São Paulo, 16 de março de 2021.

Flávia Aruta Mantovani
Engenheira Civil
CREA/SP: 5061430253
Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 15:03 , sob o número WJMB22404096930
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006392-36.2020.8.26.0000 e código A04096930.

MANTOVANI
engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 35° VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL – SÃO PAULO – SP

Processo No. 1066394-36.2018.8.26.0100

FLÁVIA ARUTA MANTOVANI, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 176 nos Autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS,** tendo como requerente **BANCO BRADESCO** e requerido **MARIO PEREIRA CARDOSO EPP E OUTRO,** tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente,

Laudo Judicial

(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066394-36.2018.8.26.0100 e código DA19CAAB.

MANTOVANI
engenharia

Sumário

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO 3
2 PRELIMINARES 4
3 OBJETIVO 4
4 DOCUMENTOS 4
5 RESSALVAS 4
6 VISTORIA 5
6.1 Localização 6
6.2 Características da Região 9
6.3 Características do Avaliando 9
7 AVALIAÇÃO 27
7.1 Metodologia de Avaliação 27
7.2 Valor do terreno (V_t) 27
7.3 Valor unitário obtido (V_u) 29
7.4 Cálculo do Valor da Benfeitoria (V_b) 30
7.5 Cálculo do Valor do Imóvel (V_i) 33
7.6 Especificação da Avaliação 33
7.7 Diagnóstico de Mercado 33
8 CONCLUSÃO 34
9 ENCERRAMENTO 34
APÊNDICE I 35

(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código DA19CAAB.

MANTOVANI
engenharia

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

- ✓ Rua Barão de Ijuí, 451 – Liberdade – São Paulo/SP;
- ✓ Matrícula n° 110.327 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor do Imóvel para venda no mercado Imobiliário	**R$ 5.844.000,00**
Valor do metro quadrado do terreno	R$ 5.274,05 /m²
Valor do terreno	R$ 1.266.000,00
Área Construída	719,43 m²
Valor da construção	R$ 4.578.000,00
Data Base da Avaliação	agosto de 2022
Grau de Fundamentação da Avaliação	II
Grau de Precisão da Avaliação	III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código DA19CAAB.

MANTOVANI
engenharia

2 PRELIMINARES

Na ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, o Requerente, Banco Bradesco S/A, requer penhora do imóvel de matrícula número 110.327 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 172/173) em nome de Mário Pereira Cardoso, Réu na referida ação.

A penhora do imóvel é deferida as fls. 176. A Certidão de Penhora foi lavrada em 06 de novembro de 2020 e juntada às fls. 188/190 da referida ação.

3 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho, conforme decisão às fls. 176 dos Autos, é a apuração do valor de mercado do imóvel supracitado.

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

> Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

4 DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- ✓ Matrícula n° 110.327 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- ✓ IPTU;
- ✓ Mapa de zoneamento da municipalidade obtido via web.
- ✓ Planta Baixa do imóvel

5 RESSALVAS

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código DA97CAAB.

MANTOVANI
engenharia

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual da signatária. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade desta profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais.

O valor não contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no objeto avaliado, tendo em vista a vistoria realizada.

Na realização da presente Perícia a signatária pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos à signatária.

A Perita signatária declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com a Meritíssima Juíza de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central Cível João Mendes Júnior, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

Este laudo tem validade para a data da vistoria, considerando os documentos e dados analisados.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 14653-1/2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais); ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos); Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

6 VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 03 de agosto de 2022, na presença da Sra. Elena Cajuhy (Oficial de Justiça), Sra. Teresa Alves dos Santos Cardoso (Esposa do Réu) e Sra. Ana Maria Evaristo Santos (funcionária da Sra. Teresa), quando foram analisadas as características do imóvel avaliando bem como do entorno para a caracterização da região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código D197CAAB.

MANTOVANI
engenharia

6.1 Localização

O imóvel avaliando situa-se na Rua Barão de Ijuí, 451 – Liberdade – São Paulo/SP, no quarteirão formado pelas Rua Barão de Ijuí, Rua Pedroso, Av. da Liberdade e Rua Condessa de São Joaquim.

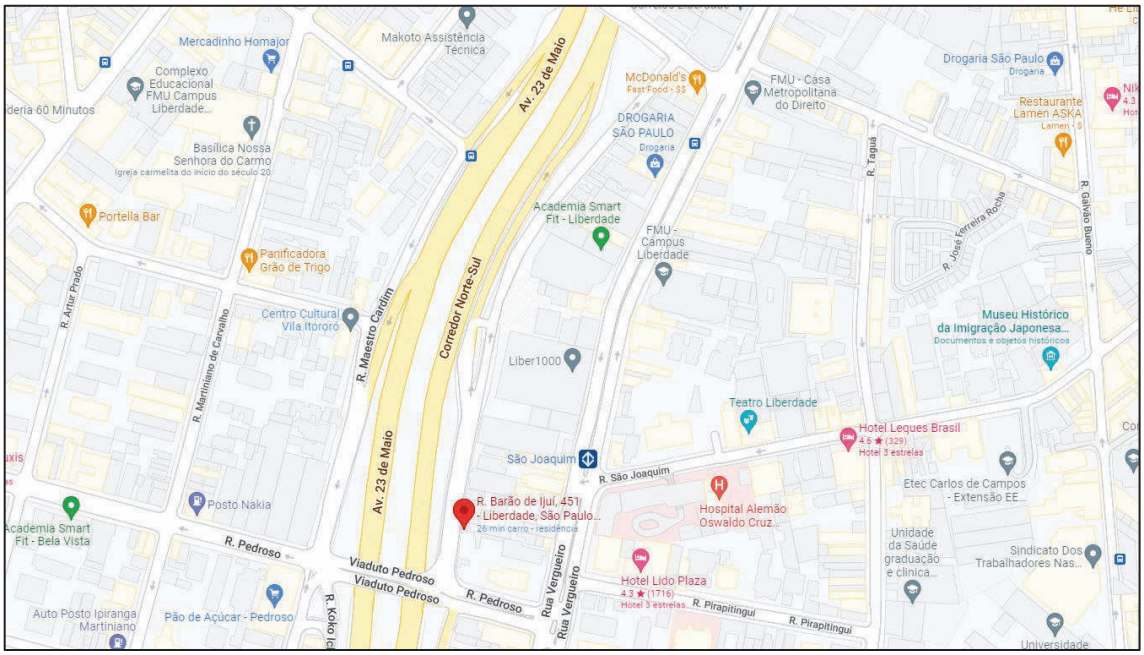

Figura 1: Localização do imóvel e o seu entorno.
Fonte: Google Maps

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código D19ZAAAB.

MANTOVANI
engenharia

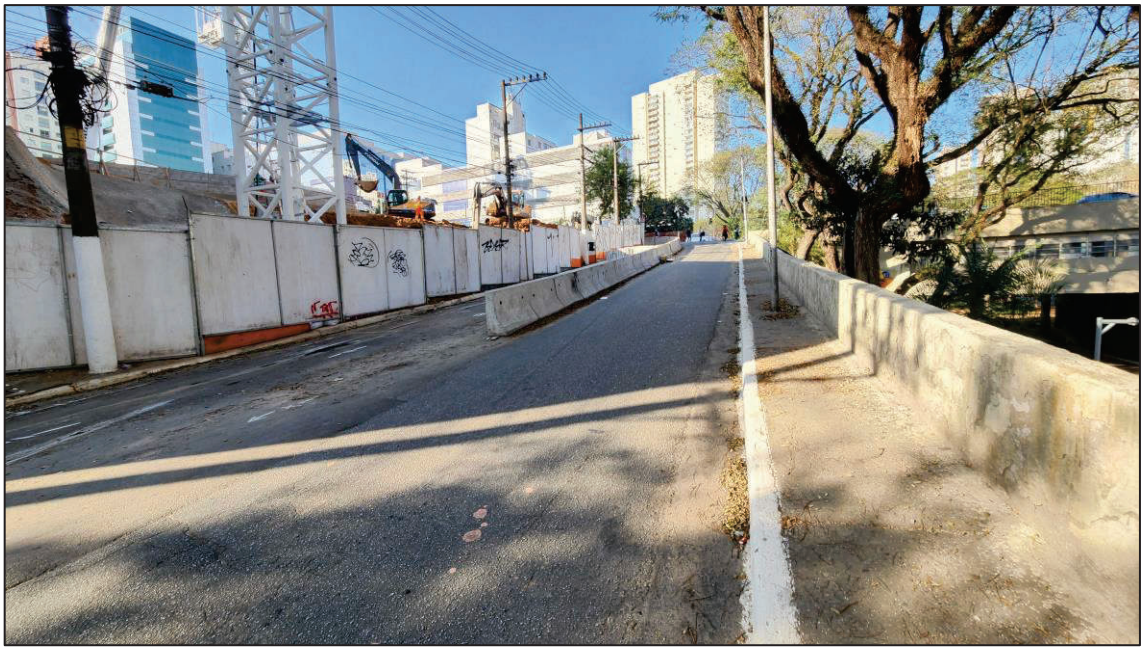

Figura 2: Rua Barão de Ijuí em frente ao Avaliando

Figura 3: Rua Barão de Ijuí em frente ao Avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código DA97CAAB.

MANTOVANI
engenharia

Figura 4: Fachada do Imóvel Avaliando

Figura 5: Identificação da numeração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código DA97CAAB.

6.2 Características da Região

A região onde localiza-se o avaliando possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão, formada por edificações residenciais e comerciais. Trata-se de uma importante região da cidade de São Paulo, com comércio consolidado e facilidade de deslocamento. Tem fácil acesso para a Av. 23 de Maio.

Está inserido na **ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)** que são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

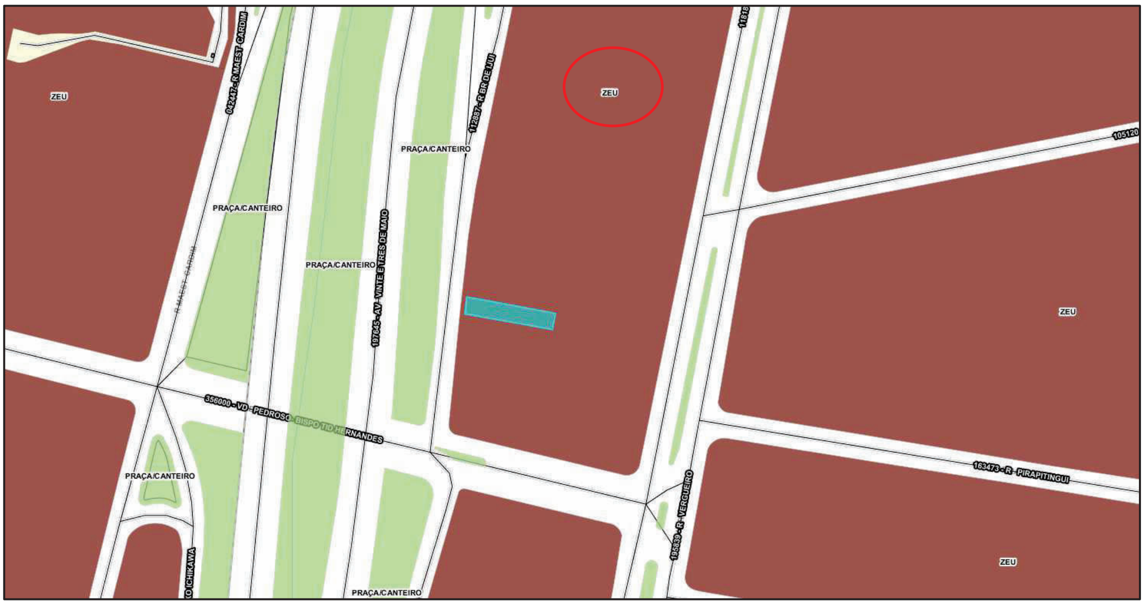

Figura 6: Zoneamento a qual o imóvel está localizado.
Fonte: Prefeitura de São Paulo

6.3 Características do Avaliando

Trata-se de um imóvel comercial com 4 (quatro) pavimentos mais o térreo.

De acordo com a matrícula n° 110.327, o terreno tem 240,00m² de área total e *a construção não está averbada na matrícula*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo ... e código ...

MANTOVANI
engenharia

De acordo com Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, e confirmado pela vistoria realizada, sendo um empreendimento comercial, o avaliando possui padrão construtivo classificado como **"Escritório padrão Simples com elevador"** no intervalo **"médio"** de **4,158 x R_8N**[1] e estado de conservação **"Necessitando de reparos simples - e"**.

Tendo em vista que o imóvel foi adquirido pelo Réu no início de 2012, conforme registro 02 na matrícula – fls. 173 – e com base nas fotos do Street View, o imóvel foi construído por volta de 2012, portanto possui **10 anos** de construção. Idade esta que será considerado, para os cálculos avaliatórios.

Figura 7: Fotos Street View.

[1] Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) divulgado pelo Sinduscon São Paulo (Sindicato da Construção) mensalmente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 20:09 , sob o número WJMB22402856858
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066392-36.2020.8.26.0000 e código DA97CAAB.