



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DE SANTANA**

PROCESSO: 0031672-53.2005.8.26.0001

31 JAN 2018

001 7 FSAW.18.00001439-0 300118 1414 21

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO
HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**
ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A** contra **JOÃO BATISTA
DALANORA E OUTRA**, tendo realizado todos os estudos e diligências
atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Josefina Arnoni nº 141 apto 133 do Edifício Bloco 5, no bairro do Horto, matriculado sob nº 100.867 perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. dos autos.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Josefina Arnoni nº 141 apto 133 do Edifício Bloco 5, no bairro do Horto, setor 109, quadra 052 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Josefina Arnoni é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio e comércio de âmbito local.



ARRUDA SIMÕES

- 3 -

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigidos 8 (oito) edifícios destinados ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa raspada; piso cerâmica; fechamento em alvenaria, sendo constituído de ferro destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, e 8 (oito) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 72 (sessenta e duas) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso cerâmica; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje e porta de vidro. O hall social do andar apresenta piso em cerâmica; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 20.01.2018 estivemos no local do imóvel, situado na Rua Josefina Arnoni nº 141 apto. 133 do Edifício Bloco 5, no bairro do Horto, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, deixamos com o Sr. Roberto, zelador do condomínio, um cartão do escritório com dados do processo para ser entregue ao requerido ou eventual ocupante do imóvel, com o intuito de realizar a vistoria e avaliação do imóvel.

Em decorrência do requerido não ter contatado nosso escritório retornamos novamente ao condomínio no dia 22.01.2018, ocasião em que novamente não encontramos ninguém no local.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



ARRUDA SIMÕES

- 4 -

O signatário entrou em contato com o Sr. Roberto, explicou que o morador está sempre viajando.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Deste modo, vistoriamos a unidade ** similar ao imóvel avaliando, em companhia do Sr. Roberto, sub-sindico do condomínio.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA ESTAR/JANTAR: Piso cerâmica; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

DORMITÓRIOS (DOIS): Piso cerâmica; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso..

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 5 -

COZINHA: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 51,11 m², área comum de 13,29 m², totalizando a área de 64,04 m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,1736%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 32 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,54 ou 54%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



- 6 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: RUA JOSEFINA ARNONI DEFRONTE AO IMÓVEL.



- 7 -



FOTO 2: RUA JOSEFINA ARNONI EM SENTIDO CONTRÁRIO.



- 8 -



FOTO 3: FACHADA DO EDIFÍCIO.



- 9 -



FOTO 4: OUTRA VISTA DA FACHADA.



- 10 -



FOTO 5: ENTRADA DO BLOCO 5.



- 11 -



FOTO 6: HALL SOCIAL.



- 12 -



FOTO 7: HALL DO ELEVADOR.



- 13 -

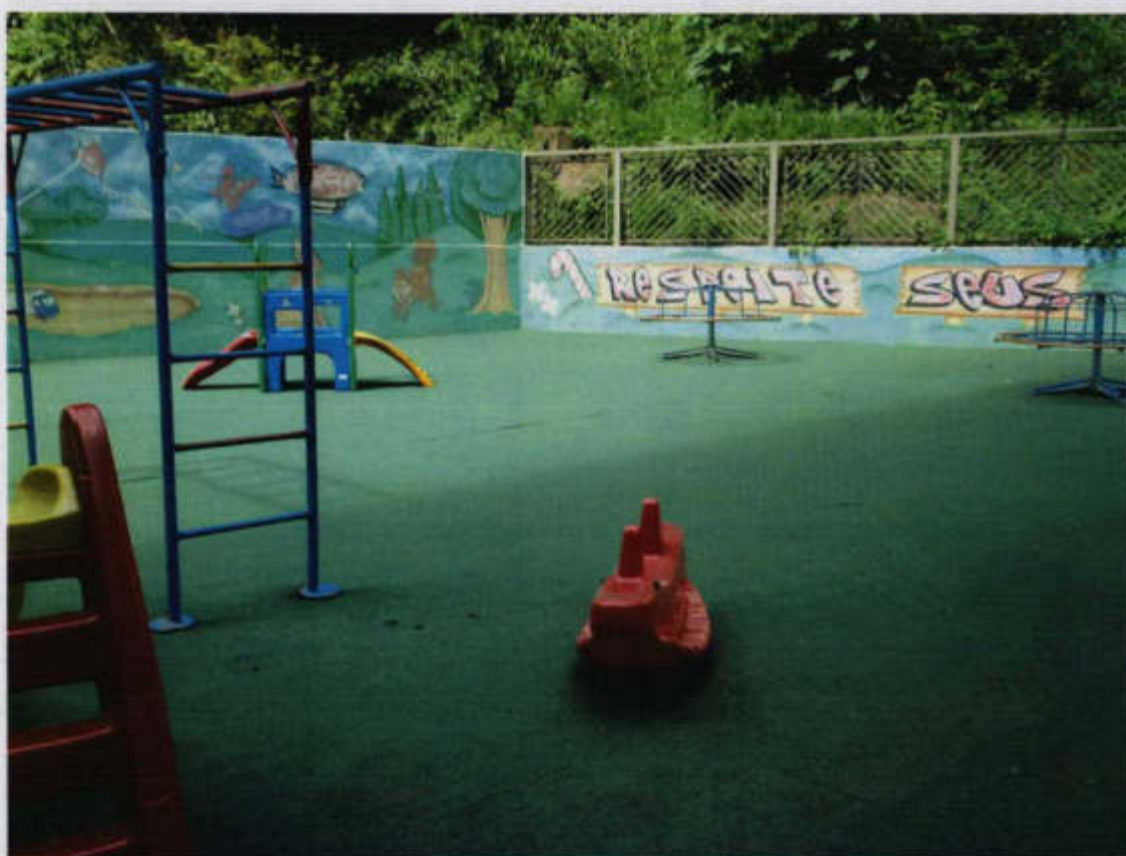


FOTO 8: PLAY GRAUND.



- 14 -



FOTO 9: GARAGEM TERREO.



- 15 -



FOTO 10: SALA ESTAR/JANTAR.



- 16 -



FOTO 11: DORMITÓRIO 1.



- 17 -



FOTO 12: DORMITÓRIO 2.



- 18 -



FOTO 13: BANHO.



- 19 -



FOTO 14: COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO.



- 20 -



FOTO 15: ENTRADA DA GARAGEM TERREO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.017, apresentando para a Rua Josefina Arnoni setor 109 quadra 052 o índice fiscal 590,11.