

865.



Foto 07 – Vista parcial da garagem



Foto 08 – Vista parcial da sala de jantar, vista interna de quem da janela olha para dentro da residência.

827



Foto 09 – Vista parcial do hall de circulação



Foto 10 – Vista parcial da sala de estar de quem da rua olha pela janela para dentro do imóvel.

829
J.



Foto 11 – Vista parcial da escada de acesso ao pavimento superior de quem da rua olha para dentro do imóvel, janela da porta de entrada.

Da avaliação

881
0

5 – Da avaliação:

O imóvel avaliado foi classificado pelo perito judicial, como sendo de padrão fino em vista de suas características observadas quando da vistoria, baseada, conforme **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP.**

5.1 – Da homogeneização para avaliação do imóvel:

Dados do imóvel avaliado:

Localização: Sobrado, situado na Rua Sucupira, nº 252, Residencial Melville, Município e Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

Área construída: 454,80 m²

Área terreno: 678,63 m²

Padrão: fino

Fator de correção: 2,436

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: f

Foc: 0,608

Obs: O imóvel vistoriado necessita de reparos simples a importantes.

Os imóveis que serviram como comparativos foram pesquisados na região através de seus proprietários ou site.

882

A seguir é apresentado o quadro dos elementos pesquisados e homogeneizados em anexo (planilhas), transcritos abaixo:

Elemento	Vu1	Vu2	Vu3	Vu4
1	1.794,69	1.794,69	1.794,69	1.794,69
2	1.869,81	1.869,81	1.869,81	1.869,81
3	1.553,44	1.553,44	1.553,44	1.553,44
4	1.632,88	1.632,88	1.632,88	1.632,88
5	705,09	expurg.	expurg.	expurg.
6	1.589,50	1.589,50	1.589,50	1.589,50
7	1.656,09	1.656,09	1.656,09	1.656,09
8	1.752,48	1.752,48	1.752,48	1.752,48
média	1.569,25	1.692,70	1.692,70	1.692,70
1,3*M	2.040,02	2.200,51	2.200,51	2.200,51
0,7*M	1.098,47	1.184,89	1.184,89	1.184,89

Para sanear os valores procede-se o expurgo dos que estiverem fora da média ordinária, ou seja, compreendido no intervalo +30% e -30%, obtendo-se os seguintes parâmetros:

Limite superior 30% + _____ 2.200,51

Limite inferior 30% - _____ 1.184,89

Após análise dos limites, verificou-se que a média saneada é de R\$ 1.692,70/m², sendo que, todos os elementos que serviram como amostras estão dentro da média dos limites superiores e inferiores.

Vu (homogeneizado) R\$ 1.692,70/m²



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03

886
0



Elemento 04

887



Elemento 05



Elemento 06

389
0



Elemento 07

890.



Elemento 08

Nota: A pesquisa foi baseada em 08 (oito) elementos sendo que um dos elementos foi descartado após a homogeneização, restando os demais, 07(sete) elementos.

sal.

5.2 – Da avaliação do imóvel;

Dados do imóvel avaliado

Localização: Sobrado, situado na Sucupira, nº 252, Residencial Melville I, Município e Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

Área construída: 454,80 m²

Área terreno: 678,63 m²

Frente: 22,25 m

Profundidade: 30,50 m

Padrão: fino

Fator de correção: 2,436

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: f

Foc: 0,418

Obs.: O imóvel vistoriado necessita de reparos simples a importantes.

Valor do terreno

$$V_t = (V_u / (1 + F_t)) \times A_t$$

$$V_t = 1.692,70 / (1 + (F_t - 1) + (F_p - 1)) \times 678,83$$

Vt= R\$ 877.793,46 (Oitocentos e setenta mil setecentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos).

Valor das benfeitorias

$$V_b = A_c \times F_c \times R_{8N} \times F_d$$

$$V_b = 454,80 \times 2,346 \times 1.317,04 \times 0,608 =$$

Vb= 1.267,716,61 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e seis reais e sessenta e um centavos).

892

Valor do imóvel

$$V(\text{imóvel}) = V_t + V_b$$

$$V(\text{imóvel}) = (877.793,96 + 1.267.716,61) - 10\% * (877.793,96 + 1.267.716,61)$$

V(imóvel)= R\$ 1.939.385,88 (Um milhão, novecentos e trinta e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e oitenta e oito centavos) valor este válido para maio de 2017.

Os cálculos foram elaborados conforme planilhas em anexo e acima transcritos com base em elementos comparativos obtidos junto ao residencial, proprietários e site.

Da conclusão

6 – Da conclusão;

Com os cálculos elaborados conclui o signatário que o valor do imóvel incluindo benfeitorias é de:

Valor do terreno

$$V_t = (V_u / (1 + F_t)) \times A_t$$

$$V_t = 1.692,70 / (1 + (F_t - 1) + (F_p - 1)) \times 678,83$$

V_t = R\$ 877.793,46 (Oitocentos e setenta mil setecentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos).

Valor das benfeitorias

$$V_b = A_c \times F_c \times R_{8N} \times F_d$$

$$V_b = 454,80 \times 2,346 \times 1.317,04 \times 0,608 =$$

V_b = 1.267.716,61 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e seis reais e sessenta e um centavos).

Valor do imóvel

$$V(\text{imóvel}) = V_t + V_b$$

$$V(\text{imóvel}) = (877.793,96 + 1.267.716,61) - 10\% \times (877.793,96 + 1.267.716,61)$$

V(imóvel) = R\$ 1.939.385,88 (Um milhão, novecentos e trinta e nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e oitenta e oito centavos) valor este válido para maio de 2017.

Encerramento

896.

7 – Encerramento.

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é constituída de 55 (cinquenta e cinco) laudas, digitadas de um único lado com reportagens fotográficas, e 04 (quatro) planilhas de cálculo, estando esta última datada e assinada pelo perito judicial.

Este é o LAUDO DE AVALIAÇÃO que apresento a apreciação de Vossa Excelência, sob censura.

Termos em que
Pede Deferimento
São Paulo, 3 de agosto de 2017

César Augusto de Oliveira Pirajá

Engenheiro Civil – CREA 0601165951
Administrador – CRA 51729.

Planilha de cálculo Processo nº. 000173- 56.1998.8.26.0068.01										
Req: Associação Melville I										
Reqdo: Maurício Carlos de Macedo										
Elemento Comparativo	Imobiliária	Contato	Endereço	Telefone	Localização Imóvel Oferta	Bairro	Tipo	Oferta R\$	Fator Oferta Fo	Área Terreno m²
Unidade										
Avaliando										678,63
1	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Av. Jequitiba esquina com Rua Cerejeira	Melville	Terreno	1.500.000,00	0,90	752,22
2	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Av. Jequitiba, QO, lote 24	Melville	Terreno	1.500.000,00	0,90	722,00
3	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Rua Sucupira, 167	Melville	Sobrado	3.300.000,00	0,90	722,50
4	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Rua Cerejeira, 86	Melville	Sobrado	3.200.000,00	0,90	684,00
5	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Rua Cerejeira, 104	Melville	Sobrado	1.800.000,00	0,90	684,00
6	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Rua Jacoba, 08	Melville	Sobrado	4.000.000,00	0,90	707,35
7	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Rua Jacoba, 46	Melville	Sobrado	3.000.000,00	0,90	612,02
8	VIVAREAL	SITE	N.I	N.I	Rua Jacoba, 67	Melville	Sobrado	3.100.000,00	0,90	684,00
Média (x)										
30%+										
30%-										
	$L = X \cdot \text{tail}/2 \cdot S/\text{Raiz } n$		1,4398	1,633,48						
DesvPad (s)	$LS = Vu(\text{hom}) + \text{tail}/2 \cdot S/\text{Raiz } n$			1,751,92*						
Correlação (s/x)										
Elementos	Grau de Precisão= LS-LI/X		0,07							
			ou							
			7,00%							
			< 30%							
			Grau III							
Avaliando	Rua Sucupira, 252 Melville								1.939.385,88	

Procedimentos e Normas Adotadas

Normas para Avaliação de Lotes Urbanos - IBAPE/SP-2005.

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Atualização de Coeficientes - válido a partir de 01 de março de 2007.

Tabela II: Valores de $\text{tail}/2$, para $\alpha = 20\%$ Bicaudal - Grau de Liberdade = $7(n-1)$ - fls. 226.

Foi aplicado pelo ponto o item 9.4- Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2005 no que tange a valoria.

Foi aplicado pelo ponto o item 11.5- Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2005 quanto ao campo de arbitrio que autoriza uma variação de 10%, (para mais ou menos).

Planilha de cálculo Processo nº. 000173- 56.1998.8.26.0068.01																
Req: Associação Melville I																
Reqdo: Maurício Carlos de Macedo																
Elemento Comparativo	Validação Área Não Aplicada	Testada m	Profundidade m	Área Construída (1)	Classificação Valores Edificações	Fat. Corr. Edificação Fce1	Área Construída (2)	Classificação Valores Edificações	Fat. Corr. Edificação Fce2	Vida Útil nr anos	Valor Residual Vr %	Idade Aparente	Estado da Edificação	Relação	Fator Alfa	
Unidade																
Avaliando		22,25	30,50	454,80	Fino	2,436	-	-	-	60	20	20	f	33	0,510	
1	1,11	17,52	42,93	-	-	-	-	-	-	60	20	-	-	-	-	
2	1,06	17,00	42,47	-	-	-	-	-	-	60	20	-	-	-	-	
3	1,06	17,00	42,50	765,00	Fino	2,436	-	-	-	60	20	15	e	25	0,691	
4	1,01	18,00	38,00	730,00	Fino	2,436	-	-	-	60	20	15	a	25	0,691	
5	1,01	18,00	38,00	800,00	Superior	1,776	-	-	-	60	20	20	f	33	0,510	
6	1,04	20,00	35,37	735,00	Luxo	3,200	-	-	-	60	20	15	a	25	0,749	
7	0,90	19,33	31,66	451,00	Luxo	3,000	-	-	-	60	20	5	c	8	0,933	
8	1,01	18,00	38,00	535,00	Luxo	3,000	-	-	-	60	20	15	a	25	0,691	
Média (x)																
30%+																
30%-																
DesvPad (s)																
Correlação (s/x)																
Elementos																
Avaliando																

20.8

Planilha de cálculo Processo nº. 000173- 56.1998.8.26.0068.01												
Req: Associação Melville I					Frente						Profundidade	
Reqdo: Maurício Carlos de Macedo					Situação Paradigma	Testada			Pmi	30,00	Cp=(Pmi/Pe)^p-1	
						15,00			Pma	60,00	1/Cp = (Pma / Pe) + [(1 - Pma / Pe) * (Pma / Pe)^p]-1	
Elemento Comparativo	Foc	Preço Construção R\$	Preço of fator oferta Terreno R\$	Valor Unitário Vu - R\$/m²	Testada m	Fator Influência Testada %	Influência R\$/m²	Valor Unitário Fator Testada R\$/m²	Profundidade m	Fator Influência Profundidade %	Influência R\$/m²	
Unidade												
Avaliando	0,608				22,25	-	0,094		30,50	-		
1	-	-	1.350.000,00	1.794,69	17,52	-	0,038	68,34	1.726,35	42,93	-	-
2	-	-	1.350.000,00	1.869,81	17,00	-	0,031	57,60	1.812,20	42,47	-	-
3	0,753	1.847.639,74	1.122.360,26	1.553,44	17,00	-	0,031	47,86	1.505,58	42,50	-	-
4	0,753	1.763.107,20	1.116.892,80	1.632,88	18,00	-	0,045	72,76	1.560,13	38,00	-	-
5	0,608	1.137.720,26	482.279,74	705,09	18,00	-	0,045	31,42	673,67	38,00	-	-
6	0,799	2.475.664,32	1.124.335,68	1.589,50	20,00	-	0,069	110,30	1.479,20	35,37	-	-
7	0,946	1.686.442,33	1.013.557,67	1.658,09	19,33	-	0,061	101,74	1.554,35	31,66	-	-
8	0,753	1.591.305,66	1.196.694,32	1.752,48	18,00	-	0,045	78,09	1.674,39	38,00	-	-
Média (x)				1.569,25				1.498,23				
30%+				2.040,02				1.947,70				
30%-				1.088,47				1.046,76				
DesvPad (s)				386,30				372,71				
Correlação (s/x)				0,246172				0,248767				
Elementos				8				8				
Avaliando		877.793,46	1.267.716,61									

2006

Planilha de cálculo Processo nº. 000173- 56.1998.8.26.0068.01										
Req: Associação Melville I										
Reqdo: Maurício Carlos de Macedo		IF - Avaliando 1,00								
Elemento Comparativo	Valor Unitário Fator Profundidade R\$/m³	Índice Fiscal Comparativo IF	Fator Influência %	Influência	Valor homog. Vu R\$/m³	Valor homog. Vu1 R\$/m³	Valor homog. Vu2 R\$/m³	Valor homog. Vu3 R\$/m³	Valor homog. Vu4 R\$/m³	Valor homog. Vu5 R\$/m³
Unidade										
Avaliando										
1	1.794,69	1,00	-	-	1.794,69	1.794,69	1.794,69	1.794,69	1.794,69	1.794,69
2	1.869,81	1,00	-	-	1.869,81	1.869,81	1.869,81	1.869,81	1.869,81	1.869,81
3	1.553,44	1,00	-	-	1.553,44	1.553,44	1.553,44	1.553,44	1.553,44	1.553,44
4	1.632,88	1,00	-	-	1.632,88	1.632,88	1.632,88	1.632,88	1.632,88	1.632,88
5	705,09	1,00	-	-	705,09	expurg.	expurg.	expurg.	expurg.	expurg.
6	1.589,50	1,00	-	-	1.589,50	1.589,50	1.589,50	1.589,50	1.589,50	1.589,50
7	1.656,09	1,00	-	-	1.656,09	1.656,09	1.656,09	1.656,09	1.656,09	1.656,09
8	1.656,09	1,00	-	-	1.752,48	1.752,48	1.752,48	1.752,48	1.752,48	1.752,48
Média (x)	1.643,07				1.599,25	1.892,70	1.892,70	1.892,70	1.892,70	1.892,70
30%+	2.005,99				2.040,02	2.200,51	2.200,51	2.200,51	2.200,51	2.200,51
30%-	1.080,15				1.098,47	1.184,89	1.184,89	1.184,89	1.184,89	1.184,89
DesvPad (s)	386,30				386,30	123,40	123,40	123,40	123,40	123,40
Correlação (s/s)	0,250348				0,246172	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Elementos	8				8	7	7	7	7	7
Avaliando										

900

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

 PODER JUDICIÁRIO MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL			
Número de Cartório: 607/2017			
Comarca	Fórum	Data de Emissão	Data de Expedição
Comarca de Barueri -X-	Fórum da Comarca de Barueri -X-	09/08/2017 -X-	
Vara	Ofício	Processo/Ano	
3ª Vara Cível da Comarca de Barueri -X-	3º Ofício Cível da Comarca de Barueri -X-	00017535619988260068 -X-	
Ao		Agência	
Banco do Brasil S.A. -X-		5946-3 -X-	
Conta Número	Guia de Recolhimento Número		Data do Depósito
4800103880515 -X-	000000004185850 -X-		30/06/2017 -X-
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar		Documento de Identificação	CPF/CNPJ
CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ -X-		5408530 -X-	000.935.328-30 -X-
Nome do Procurador	Nº OAB	Procuração(fls. dos autos)	Valor de Direito a Retirar
-X-	-X-	-X-	8.890,00 -X-
Conta em Nome de / Partes			Valor Total Retirado
ASSOCIACAO CIVIL DOS LOTEADORE X MAURICIO CARLOS DE MACEDO -X-			
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-			
Observações			
COM OS RENDIMENTOS QUE HOVER. -X-			
Levantamento Pretendido () Imediato			
() No dia da conta Judicial			
O(A) Juiz(a) de Direito		O (A) Escrivão(ã) Diretor(a)	Recebi o valor do presente
Nome: RAUL DE AGUIAR RIBEIRO FILHO -X-		Nome: HENRIQUE RAMALHO BASTOS -X-	Assinatura
		Matrícula: 818760 -X-	Identidade:

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle 1ª Via

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

 PODER JUDICIÁRIO MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL			
Número de Cartório: 607/2017			
Comarca	Fórum	Data de Emissão	Data de Expedição
Comarca de Barueri -X-	Fórum da Comarca de Barueri -X-	09/08/2017 -X-	
Vara	Ofício	Processo/Ano	
3ª Vara Cível da Comarca de Barueri -X-	3º Ofício Cível da Comarca de Barueri -X-	00017535619988260068 -X-	
Ao		Agência	
Banco do Brasil S.A. -X-		5946-3 -X-	
Conta Número	Guia de Recolhimento Número		Data do Depósito
4800103880515 -X-	000000004185850 -X-		30/06/2017 -X-
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar		Documento de Identificação	CPF/CNPJ
CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ -X-		5408530 -X-	000.935.328-30 -X-
Nome do Procurador	Nº OAB	Procuração(fls. dos autos)	Valor de Direito a Retirar
-X-	-X-	-X-	8.890,00 -X-
Conta em Nome de / Partes			Valor Total Retirado
ASSOCIACAO CIVIL DOS LOTEADORE X MAURICIO CARLOS DE MACEDO -X-			
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-			
Observações			
COM OS RENDIMENTOS QUE HOVER. -X-			
Levantamento Pretendido () Imediato			
() No dia da conta Judicial			
O(A) Juiz(a) de Direito		O (A) Escrivão(ã) Diretor(a)	Recebi o valor do presente
Nome: RAUL DE AGUIAR RIBEIRO FILHO -X-		Nome: HENRIQUE RAMALHO BASTOS -X-	Assinatura
		Matrícula: 818760 -X-	Identidade:

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle 2ª Via



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL

Rua Ministro Raphael de Barros Monteiro, 110, ., Jardim dos Camargos -
CEP 06410-080, Fone: 4198-4844 r.229, Barueri-SP - E-mail:
barueri3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0001753-56.1998.8.26.0068/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença -
Exeqüente: Associacao Civil dos Loteadores e Lot. do Lot. Melville I
Executado: Mauricio Carlos de Macedo

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC,
preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s)
seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

J. Expeça-se MLJ de imediato, dos honorários do perito. Int.

J. Ciência às partes do laudo. Int.

Nada Mais. Barueri, 09 de agosto de 2017. Eu, ____, Henrique
Ramalho Bastos, Coordenador.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0417/2017, foi disponibilizado na página 886/889 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/08/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marcio Manoel Maidame (OAB 187207/SP)

Carlos Eduardo Montagnini (OAB 329858/SP)

Teor do ato: "J. Expeça-se MLJ de imediato, dos honorários do perito, Int.J. Clécia às partes do laudo. Int."

Barueri, 11 de agosto de 2017.

Henrique Ramalho Bastos
Coordenador

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0417/2017, foi disponibilizado na página 886/889 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/08/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marcio Manoel Maidama (OAB 187207/SP)

Carlos Eduardo Montagnini (OAB 329958/SP)

Teor do ato: "J. Expeça-se MLJ de imediato, dos honorários do perito. Int.J. Ciência às partes do laudo. Int."

Barueri, 10 de agosto de 2017.

Marina Luiza da Silva Moraes
Oficial Maior