

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional III – Jabaquara da Comarca de São Paulo.

Processo n.º 0121003-06.2006.8.26.0003

Mário Oliveira Santos, perito judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, movida por **BANCO BRADESCO** em face de **WLADEMIR GUERREIRO MERELLO E OUTRO**, tendo procedido aos estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL

1:05 - CIVEL JABAQUARA 09/JAN/2014 11:35 02051

1. PRELIMINARES

Trata-se de **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, movida por **BANCO BRADESCO** em face de **WLADEMIR GUERREIRO MERELLO E OUTRO**.

Deferida a prova pericial, foi nomeado o Engenheiro Mário Oliveira Santos como Perito Judicial.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o Valor Comercial do Imóvel objeto da Perícia.

Rua Marcelino Antonio Dutra, nº 194, Jabaquara, São Paulo.

Matrícula: 18.672 - 8º Cartório de Registro de Imóveis.

2. VISTORIA

O imóvel objeto da Perícia localiza-se à Rua Marcelino Antonio Dutra, nº 194, 42º Subdistrito, Jabaquara, São Paulo.

No mapa Fiscal do Município, o imóvel está cadastrado sob o número: 091.101.0065-2.

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

2.1 Terreno

Seu terreno encerra a área de 204,20 m².

Área total do terreno: 204,20 m²

Testada para Cálculo: 5,16 m

Certidão Prefeitura Município de São Paulo.



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 091.101.0065-2
Nome do(s) contribuinte(s)	: WLADEMIR GUERRERO MERELLO
CNPJ/CPF	: 876.422.558-53
Local do Imóvel	: R MARCELINO ANTONIO DUTRA , 194
CEP	: 04334-160
Codlog	: 35459-7
Área do Terreno (m²)	: 220
Testada(m)	: 5,16
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 144
Ano da Construção	: 1977
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 124.285,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDENCIA
Data de Emissão	: 11/12/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

2.2 Construção

Trata-se de um Imóvel Residencial (sobrado), apresentando as seguintes características construtivas, subdivisões e padrões de acabamento:

2.3 Padrão Construtivo segundo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado em 2007 nos moldes do Estudo “Edificações-Valores de Venda-2002”.

GRUPO 1.2.5 – CASA / PADRÃO MÉDIO

Valor unitário: 1.386 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.

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista Imóvel Avaliando.

Matrícula: 18.672 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Foto 2. Rua Marcelino Antonio Dutra – Jabaquara – São Paulo.

4. AVALIAÇÃO

A técnica avaliatória recomenda a utilização de dois critérios para cálculo de locações: O Método da Renda e o Método Comparativo.

O primeiro consiste, basicamente, na avaliação do terreno e das benfeitorias que compõem o imóvel, aplicando-se para determinar o valor locativo as taxas de renda, recomendadas pelas Normas Avaliatórias.

O Método Comparativo consiste na equiparação do imóvel objeto da avaliação com outros em oferta ou contratos para locação/venda.

Por ser um método direto, o Método Comparativo, retrata a realidade econômica atual e por tal motivo, adequado para a avaliação referida.

A metodologia empregada será a Direta. Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005. NBR 14.653 - 2004.

O Modelo Estatístico utilizado está baseado no programa GEOAVALIAR.

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 foi obtido através de pesquisa entre imobiliárias da região.

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

4.1.1– Metodologia de Cálculos;

A metodologia utilizada está adequada e atende as expectativas técnicas dos órgãos competentes.

O programa estatístico utilizado para homogeneização dos elementos comparativos é reconhecido no meio das Avaliações do Estado de São Paulo.

4.1.2– Coleta Amostral de Elementos Comparativos;

A coleta de dados comparativos reuniu uma série de elementos que foram homogeneizados pelo Programa de Estatística Geoavaliar.

4.1.3– Apresentação dos Resultados;

O Laudo Judicial apontou um Valor Unitário de terreno de **R\$ 1.400,00 por metro quadrado** para o imóvel avaliando, considerando o saneamento das amostras.

Tendo em vista a área total do imóvel, resulta em um valor comercial de terreno de R\$ 285.880,00 valido para Dezembro de 2013.

4.1.4– Benfeitorias;

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

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

$$VC = 144,00 \text{ m}^2 * 1.386 * R_8N * \text{Coef. Obsolescência}$$

$$VC = 144,00 \text{ m}^2 * 1.386 * R\$ 1.098,94 * 0.5344$$

$$VC = R\$ 117.210,40$$

4.1.5– Cálculos Finais

O valor do imóvel é representado pelas soma das parcelas:

VT + VC onde,

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

$$VI = R\$ 285.880,00 + R\$ 117.210,40$$

$$VI = R\$ 403.090,40$$

Em números redondos, R\$ 403.000,00

5. CONCLUSÃO

O Laudo Judicial apontou um Valor Unitário de terreno de **R\$ 1.400,00 por metro quadrado** para o imóvel avaliando, considerando o saneamento das amostras.

Tendo em vista a área total do imóvel, resulta em um valor comercial de terreno de R\$ 285.880,00 valido para Dezembro de 2013.

O valor das Benfeitorias soma um valor de R\$ 117.210,40 para o mês de Dezembro de 2013.

O signatário conclui que o imóvel em questão tem um valor de **R\$ 403.000,00**, para o mês de Dezembro de 2013, considerando-o em seu estado atual e livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, entre outros.

6. ENCERRAMENTO

Nada mais a considerar, consta o presente laudo de 11 folhas, digitadas no anverso, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 23 de Dezembro de 2013.



Mário Oliveira Santos

Crea 5060867189

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 28 de Março de 2014

LOCALIZAÇÃO:

Rua Marcelino Dutra, 194
Americanópolis SP CEP 04334-160.

CARACTERÍSTICAS:

Área do Terreno - 200 m² aproximadamente
Área construída - 160 m² aproximadamente
Número de pavimentos – (2) dois
Dependências – Vários Pavimentos
Tipo de construção – alvenaria com acabamento
Estado de conservação – regular
Uso – residencial

INFRAESTRUTURA: Possui melhoramentos urbanos, tais como água, luz, telefone, asfalto, coleta de lixo e transporte urbano, metrô.

Considerando-se a localização, zoneamento, condições da construção e benfeitorias na região do referido imóvel, avaliamos para Locação R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).

Certos de termos atendido a solicitação de V.Sas.,

Subscrevemo-nos.



Antonio Pacheco da Silva
Creci nº 54.863F – 2ª Região – São Paulo
Rua dos Buritis, 128, 3º andar, S/305A
Jabaquara – São Paulo, SP



Endereço **186 Rua Marcelino Antônio Dutra**

O endereço é aproximado



13/4/6

Fotos da Casa

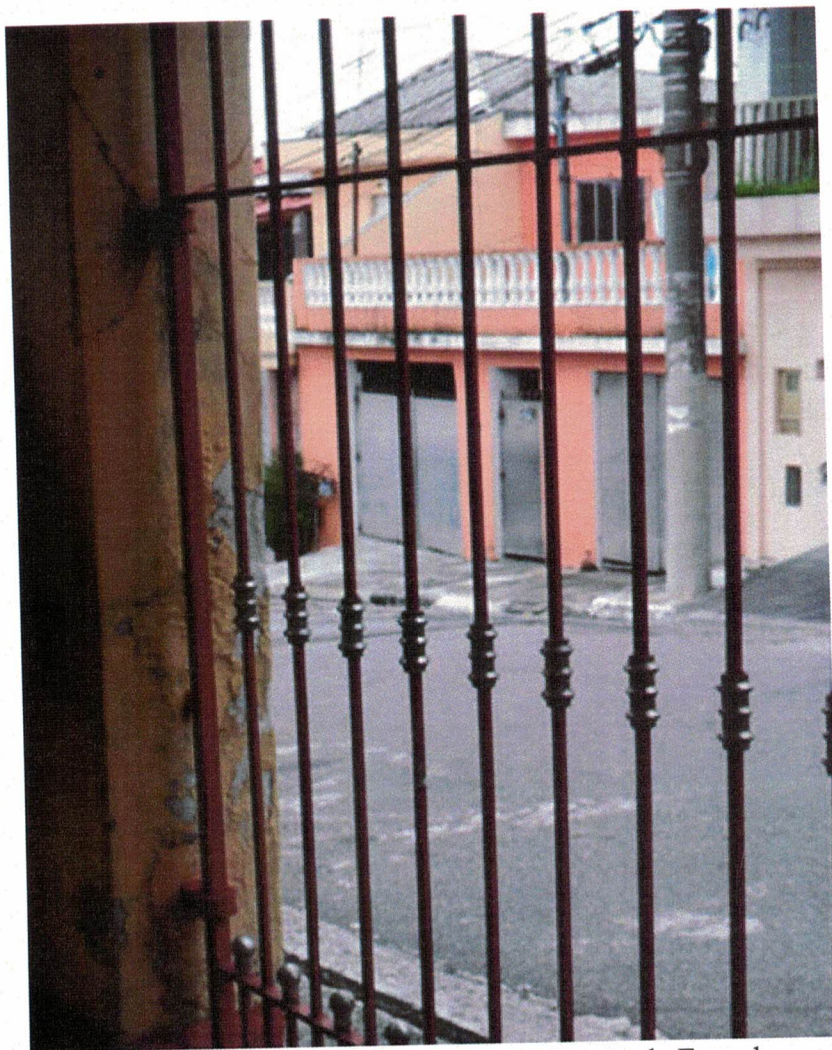


Foto 1: Rachaduras e Infiltração no Portão de Entrada



Foto 2: Infiltração no Portão de Entrada



Foto 3: Infiltração e Rachaduras no Portão de Entrada



Foto 4: Rachaduras e Infiltração na Parede Lateral de Entrada

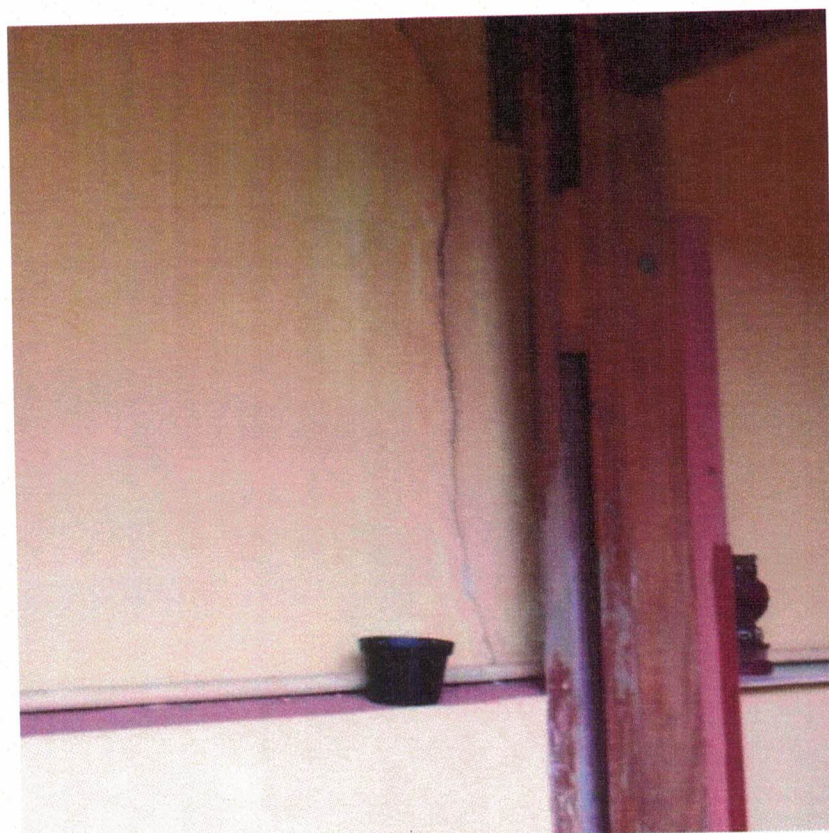


Foto 5: Rachaduras e Infiltração na Parede Lateral de Entrada

191

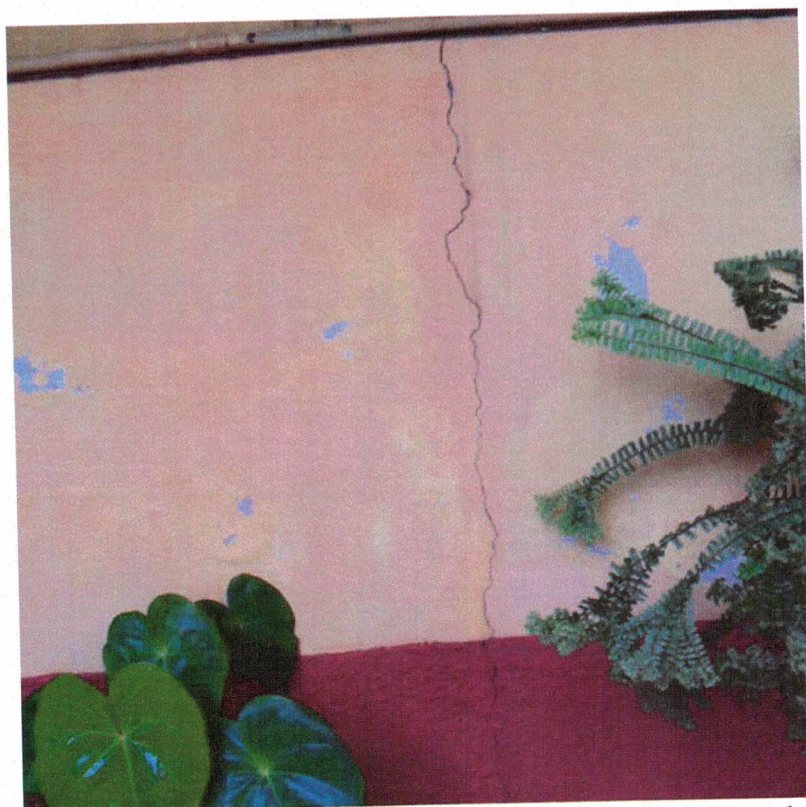


Foto 6: Rachaduras e Infiltração na Parede Lateral de Entrada



Foto 7: Telhado Quebrado da Frente da Casa

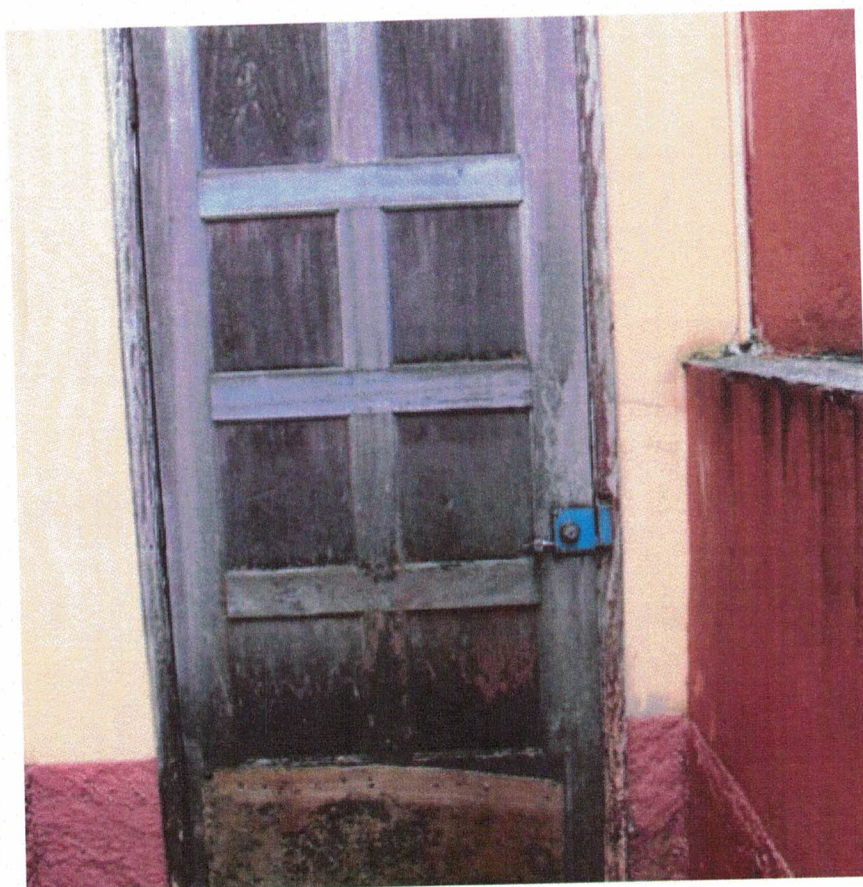


Foto 8: Porta Quebrada de Acesso ao Fundo da Casa



Foto 9: Telhado Quebrado do Fundo da Casa



Foto 10: Infiltração e Piso Quebrado do Quintal do Fundo da Casa



Foto 11: Infiltração da Parede Lateral do Quintal do Fundo da Casa



Foto 12: Infiltração da Parede Lateral do Quintal do Fundo da Casa



Foto 13: Infiltração da Parede Lateral do Quintal do Fundo da Casa



Foto 14: Infiltração da Parede do Corredor de Acesso ao Quintal do Fundo da Casa



Foto 15: Infiltração da Parede do Quarto de Empregada



PREDIAL LINS

TRADIÇÃO DESDE 1959 NO RAMO IMOBILIÁRIO

LOCAÇÃO • ADMINISTRAÇÃO • CONDOMÍNIO • VENDAS DE IMÓVEIS • ADVOCACIA •

176

TERMO TÉCNICO DE COMERCIALIZAÇÃO

A Predial Lins Administração e Vendas Ltda CRECI 20.995J, em 15/03/2014, através de seu Corretor devidamente credenciado no CRECI sob o nº 028772-E, William Maya, esteve presente à Rua Marcelino Antonio Dutra, 194, Americanópolis, segundo comparação com outros imóveis na região e segundos as devidas e discriminadas medidas abaixo:

IDENTIFICAÇÃO

Um Prédio e respectivo terreno, medindo 5,16m de frente para a referida rua Marcelino Antonio Dutra, por 42,70m em uma linha reta de ambos os lados e nos fundos a mesma medida da frente perfazendo a área aproximada de 220,00m².

Vila Fachini - Americanópolis – 42º Subdistrito – Jabaquara
São Paulo – SP

TIPOLOGIA

Sobrado com 02 pisos, semi isolado por corredor lateral

Imóvel Residencial

IPTU 091.101.0065-2

Área Total Construída Total de 144 m² (segundo PMSP)

Testada 5,16m

Área de terreno de 220,00m²

Ano de Construção: 1977

Plano

ACOMODAÇÕES

Piso Térreo:

-área de recuo para estacionamento de até 04 veículos de passeio com cobertura em telhas.

-01 sala, hall de distribuição, lavabo, escada de acesso ao piso superior em alvenaria copa/cozinha, lavanderia, wc empregada, quintal com árvore.

Piso Superior:

-03 dormitórios, hall de distribuição e wc social.

CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Principais acabamentos: salas com piso laminado, paredes e teto em pintura na cor bege, janelas em ferro; cozinha com gabinete em alvenaria, com piso em cerâmica, paredes em azulejos decorados e teto em pintura; dormitórios com piso em taco, paredes e teto em pintura, wc's com azulejos até o teto e piso cerâmico.

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Imóvel ocupado por proprietário

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel encontra-se em regular estado de conservação

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

O sítio da Ressaca foi construído no século XVIII e tombado no ano de 1972. Três anos depois, o projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada) transformou o Jabaquara em área-piloto, com a restauração iniciada em 1978 e retomada em 1986, após um incêndio. O local, alguns anos depois, passou a abrigar o Acervo da Memória e do Viver Afro-Brasileiro, que reúne objetos referentes à presença dos negros em São Paulo.

Até o início do século XVII, a região era ocupada apenas pelos viajantes que se dirigiam a Santo Amaro e à Borda do Campo. A partir dessa época, a região começou a ser procurada por fazendeiros e sitiantes que passaram a abrir estabelecimentos agrícolas e comerciais. Contudo, começou a popularizar-se apenas a partir do final do século XIX, quando a prefeitura decidiu instalar o parque do Jabaquara, utilizado para passeios e piqueniques.

Entre os anos de 1886 e 1913, circularam, pela região, os trens a vapor de uma pequena ferrovia que ligava a Vila Mariana a Santo Amaro e cujos trilhos foram implantados sobre uma via do antigo caminho do Carro (via de ligação entre São Paulo e Santo Amaro após atravessar os atuais distritos do Campo Belo e do Brooklin). Em 1906, a São Paulo Tramway, Light and Power Company implantou uma linha de bondes que passava ao largo da região, pois seguia em um trajeto que ia desde a rua Tutoia, na vila Mariana, até o centro de Santo Amaro.

O primeiro loteamento do Jabaquara aconteceu na vila Santa Catarina entre 1920 e 1921. Até o final da década de 1920, boa parte da região era escassamente povoada, com chácaras esparsas em meio a extensas superfícies não ocupadas. Uma região sem grande urbanização e com grandes características rurais até então.

O desenvolvimento e a urbanização vieram apenas no final da década de 1920, com a criação da Avenida Washington Luís, ligando a mais desenvolvida vila Mariana aos loteamentos suburbanos às margens das represas e, principalmente, como a inauguração do aeroporto de Congonhas em 1936.

A construção da paróquia de São Judas Tadeu em 1940, a pedido do arcebispo metropolitano dom José Gaspar Afonso e Silva, auxiliou na valorização das terras da região, que se beneficiaram com o desenvolvimento. Isso incentivou a abertura de loteamentos (Jardim Aeroporto, Vila Mascote, Vila Santa Catarina, Vila Parque Jabaquara), que, no entanto, permaneceram praticamente desocupados ou com apenas alguns núcleos isolados até a década de 1950.



Complexo empresarial do Banco Itaú

Outra valorização posterior veio em 1968, quando começaram as obras do metrô de São Paulo. Ficou determinado que a primeira estação da linha seria a estação Jabaquara, inaugurada junto com outras seis estações em 14 de Setembro de 1974. O distrito ainda abriga outra estação metroviária (estação Conceição), posterior a Jabaquara. Três anos depois, em 2 de Maio de 1977, foi inaugurado o Terminal Rodoviário Intermunicipal Jabaquara, que, por sua localização ao sul da cidade, possui muitas linhas com destino ao litoral sul paulista. Ambas as obras ajudaram no desenvolvimento populacional da região, que hoje conta com mais de 200 000 residentes. A parte comercial também foi desenvolvida e, atualmente, a região conta com, no mínimo, dois polos comerciais importantes: O Centro Empresarial do Aço e a sede do Banco Itaú.

Valor de Comercialização

Conforme informações acima mencionadas, levando-se em conta uma variação de 15% à menor ou maior, por comparação com outros imóveis na região, atribuímos ao imóvel o valor de comercialização de R\$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais).

**Sem Mais
Atenciosamente.**

PREDIAL LINS PREMIUM ADMINISTRAÇÃO E VENDAS LTDA

**William Maya
Gerente de Vendas**