

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito
GILBERTO VASCONCELOS PEREIRA NETO
da 4ª Vara Cível da Comarca de Americana, SP.

Processo: 1009761-20.2019.8.26.0019

Classe – Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: New Trade Fundo Investimento Em Direitos Creditórios Multissetorial

Requerido: Thelma Pavan Zanini

Perito: José Daniel Ribeiro Scudeletti

Saudações.

José Daniel Ribeiro Scudeletti, perito deste juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente perante a presença de V. Exa, juntar o Laudo técnico aos autos deste processo

Americana, 02 de dezembro de 2019

Termos em que,

Pede deferimento.



Engº José Daniel Ribeiro Scudeletti
Perito Judicial

1. Corpo técnico avaliador

Formações Universitárias Técnicas

- Engenharia Civil - Universidade Federal de São Carlos – UFSCar
- Engenharia Elétrica - Instituto Superior de Ciências Aplicadas – ISCA

Formações Complementares

- Engenharia Urbana - Universidade Federal de São Carlos – UFSCar
- Perícia Judicial - Conselho Nacional de Peritos Judiciais – CONPEJ
- Perícia em Avaliação Mercadológica de Imóveis - Conselho Nacional de Peritos Judiciais – CONPEJ

Experiência técnica curricular

Obras

- Execução de Estrada Governador Mário Covas Júnior
- Execução de Faixa adicional / ampliação – Rodovia dos Tamoios
- Reforma e ampliação – Hospital Amaral Carvalho
- CSP/Companhia Siderúrgica do Pecém – implantação de plantas de Tratamento de Água, Pipe Rack e prédios industriais – Construção civil e rede elétrica
- Apoio à implantação de obras: Uberlândia Refrescos / Coca Cola Triângulo Mineiro
- Apoio à implantação de obras: GE Aviator / Três Rios, RJ
- Apoio à implantação de obras: Ambev Parque Tecnológico, Rio de Janeiro, RJ
- Apoio à implantação de obras: 8 empreendimentos verticais médio/alto padrão / Limeira, Americana, Piracicaba, Rio Claro e Araras
- Apoio à implantação de obras populares: empreendimentos horizontais e verticais, Piracicaba, Rio das Pedras, Limeira, Pirassununga, Conchal
- Reengenharias e Suprimentos
- Instalações elétricas e civis
- Sistemas sustentáveis de geração de energia
- Avaliação técnica de imóveis comerciais, residenciais e industriais

2. Avaliação técnica – objeto do processo

O perito José Daniel Ribeiro Scudeletti, foi nomeado pelo Juiz de Direito Dr Gilberto Vasconcelos Pereira Neto, da 4ª Vara Cível, Comarca de Americana/SP, Estado de São Paulo, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da

ação judicial nº “1009761-20.2019.8.26.0019”. Após tratativas referentes aos honorários periciais, o agendamento e diligência ocorreu então no dia vinte e três de novembro de dois mil e dezenove, a partir das 08h30min, nos endereços objeto do processo.

3. Características dos exames

Trata-se de avaliação de seis imóveis, diferentes entre si em localidade, tamanhos e finalidade. Todos localizados em Americana, estado de São Paulo.



Imagem 01 – detalhe de imagem da cidade, com alfinetes sobre os imóveis

4. Equipamentos utilizados

- 01 Câmera digital Nikon Coolpix P520, 42x zoom, 18 MPixel
- 01 Drone Phantom III Standart
- 01 Trena Longa, 25m, Vonder
- 01 Trena Digital 25m, Bosch



5. Metodologia de avaliação

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

Este método é recomendado por órgãos como a Caixa (<http://www.caixa.gov.br/Downloads/credenciamento-terceiros-engenharia/COT-AvaliaBensv018.pdf>). Também é indicado por várias empresas renomeadas de perícias, sempre que possível (<https://www.manualdepericias.com.br/metodo-comparativo-e-softwares-de-avaliacoes-de-imovei/>). A CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais) também indica o método (<https://conpej.org.br/cursos/curso-pericia-vistoria-e->

visite nosso site - www.peritossa.com.br
Engenheiros especializados em Perícias

PERITOS SA

a. Americana

Americana é um município da Microrregião de Campinas, na Mesorregião de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 126 quilômetros. Ocupa uma área de 133,630 quilômetros quadrados, sendo que 50,750 quilômetros quadrados estão em perímetro urbano e os 82,88 quilômetros quadrados restantes constituem a zona rural. Em 2017, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 233 868 habitantes, sendo que, em 2010, era o 34º município mais populoso do estado de São Paulo e o quarto mais populoso da Região Metropolitana de Campinas.

A sede tem uma temperatura média anual de 21,8 graus centígrados. Na vegetação original do município, predomina a mata atlântica. Com uma taxa de urbanização da ordem de 98%, o município contava, em 2009, com 80 estabelecimentos de saúde. O seu Índice de Desenvolvimento Humano é de 0,840, considerando-se assim como elevado em relação ao resto do país, sendo o 19º maior índice de desenvolvimento humano do estado. Americana faz parte do chamado "Complexo Metropolitano Expandido", que ultrapassa os 29 milhões de habitantes e que compõe aproximadamente 75 por cento da população do estado. As regiões metropolitanas de Campinas e de São Paulo já formam a primeira macrometrópole do hemisfério sul.

Foi povoada majoritariamente por luso-brasileiros, escravizados afro-brasileiros, imigrantes estadunidenses e, mais tarde, também por italianos, cujos descendentes, os ítalo-brasileiros, chegaram a formar o maior grupo étnico. Houve uma razoável imigração de norte-americanos àquela região, que se tornou a famosa por estes. Quando chegou a estrada de ferro, a estação foi chamada de "Villa dos Americanos", tamanho o destaque dos norte-americanos. Os imigrantes trouxeram avanços nas atividades agrícolas e a descoberta da indústria têxtil como vocação econômica americanense, sendo que, ainda hoje, é uma importante fonte de renda, juntamente com outros ramos da indústria e do comércio.

No setor cultural, destacam-se espaços culturais como o Teatro de Arena Elis Regina, o Teatro Municipal de Americana e o Museu de Arte Contemporânea de Americana. A Igreja Matriz de Santo Antônio, construída entre 1950 e 1977 em estilo neoclássico, é um dos principais monumentos religiosos tanto de Americana quanto da Região Metropolitana de Campinas.



Imagem 02 - Localização da cidade

b. Localização dos imóveis.

Os imóveis em questão estão basicamente localizados na porção central da cidade de Americana, dentro de área entre as principais rodovias que cortam a cidade, entre a Rod Luiz de Queiros e Rod Anhanguera.

i. Prédio residencial situado à rua Humberto de Campos, nº 139, do loteamento Marangoni, na Vila Amarin, objeto da matrícula nº 217 do CRI de Americana/SP;

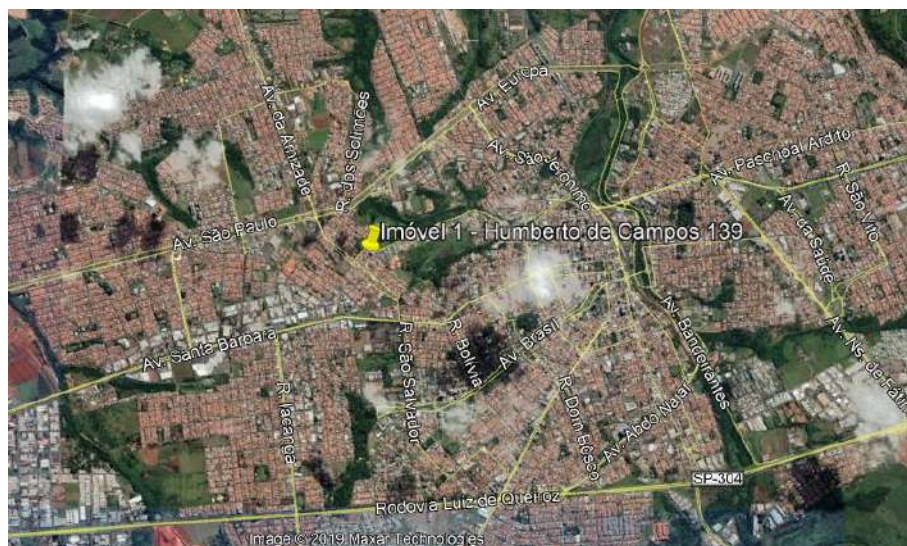


Imagem 03 - Localização do imóvel 01 da cidade

ii. Apartamento nº 904, 9º andar, integrante do Condomínio Residencial Jardins de Monet, à Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 891, o objeto da matrícula nº 128.756 do CRI de Americana/SP;



Imagem 04 - Localização do imóvel 02 da cidade

iii. Lote de terreno urbano, sob número 1, da quadra 94, com frente para a Rua das Cravinas esquina da Rua das Palmas, situado no loteamento Cidade Jardim, o, objeto da matrícula nº 28.635 do CRI de Americana/SP;

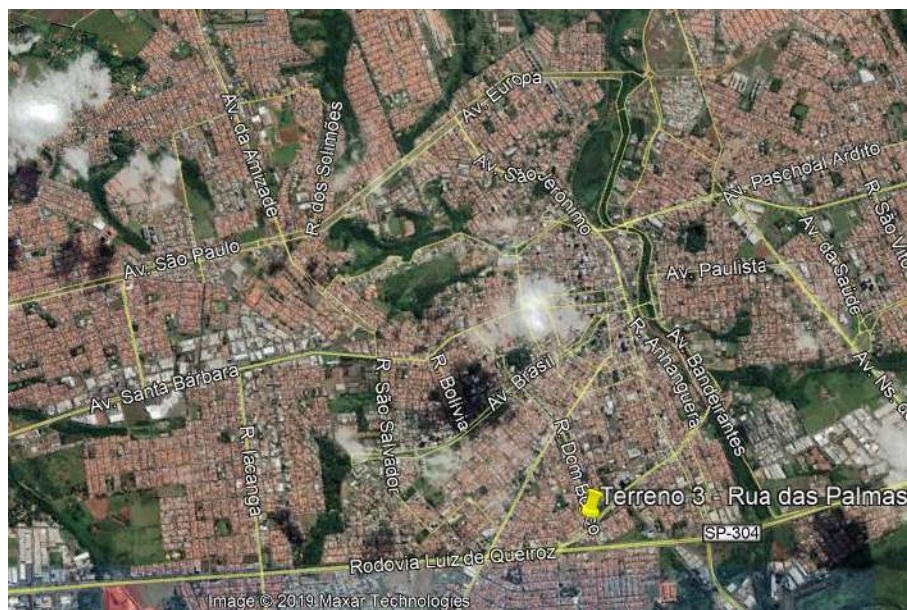


Imagem 05 - Localização do imóvel 03 da cidade

iv. Lote de terreno sob número 5 da quadra 5, situado à Rua Suriname, no 4º loteamento da Vila Frezzarin, objeto da matrícula nº 2.641 do CRI de Americana/SP;

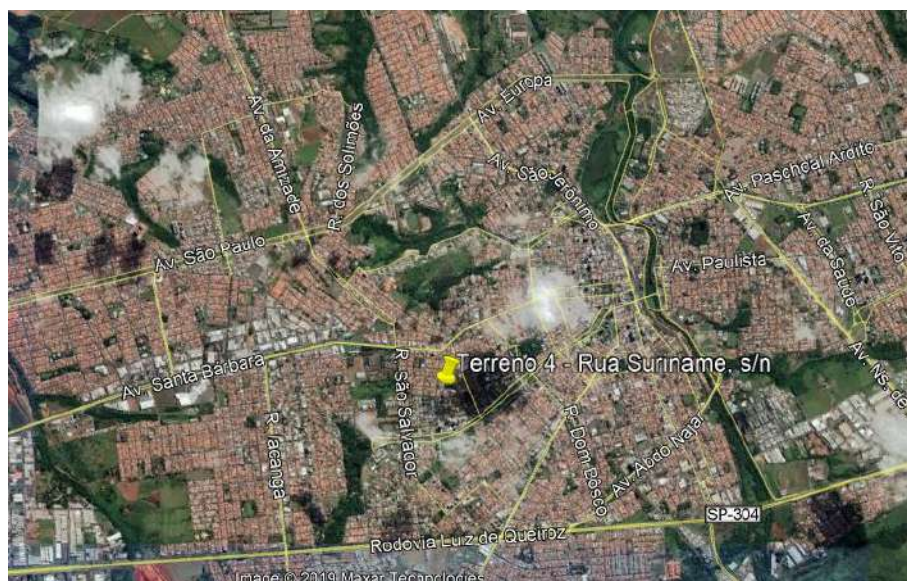


Imagem 06 - Localização do imóvel 04 da cidade

v. Prédio residencial com frente para a Rua das Imbuías, 1093, situado no loteamento Cidade Jardim, o objeto da matrícula nº 4.198 do CRI de Americana/SP;



Imagem 07 - Localização do imóvel 05 da cidade

vi. Imóvel situado na Rua Uruguai, nº 623, do loteamento denominado Vila Cecchino, objeto da matrícula nº 97.935 do CRI de Americana/SP.

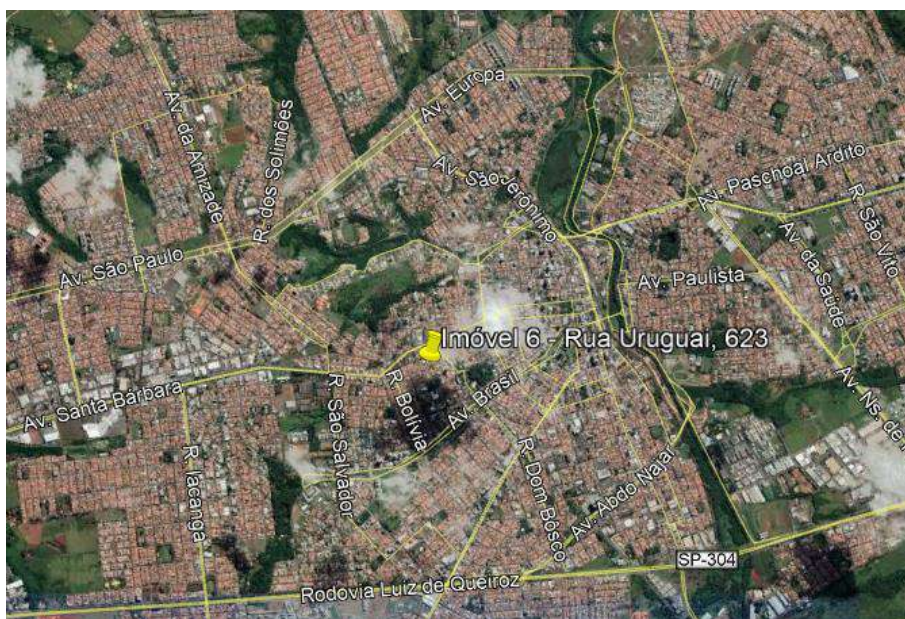


Imagem 08 - Localização do imóvel 06 da cidade

7. Dos exames

A perícia iniciou-se pela identificação dos imóveis. Cada qual com sua característica própria, foi identificado e avaliado. Foram submetidas todas as informações coletas possíveis para a avaliação dos mesmos.

a. Prédio residencial situado à rua Humberto de Campos, nº 139, do loteamento Marangoni, na Vila Amorin, objeto da matrícula nº 217 do CRI de Americana/SP;

É composto por imóvel residencial, atualmente em uso. Está situado em bairro já adensado e desenvolvido, de modo que tem fácil acesso à estrutura e desenvolvimentos que a cidade oferece.



Imagem 09 – Fachada / frete do imóvel 01

Está bem localizado, com fácil acesso ao centro comercial, acesso educacional e sistemas básicos, como saúde e segurança. Está dentro da área principal da cidade, em que o centro delimita entre as rodovias. Com isso, a área beneficia o imóvel em valorização.

Foram tomadas as medidas possíveis no imóvel. Foi observado que é um imóvel que recebeu recentemente reforma, atualizando e ampliando as áreas construídas.

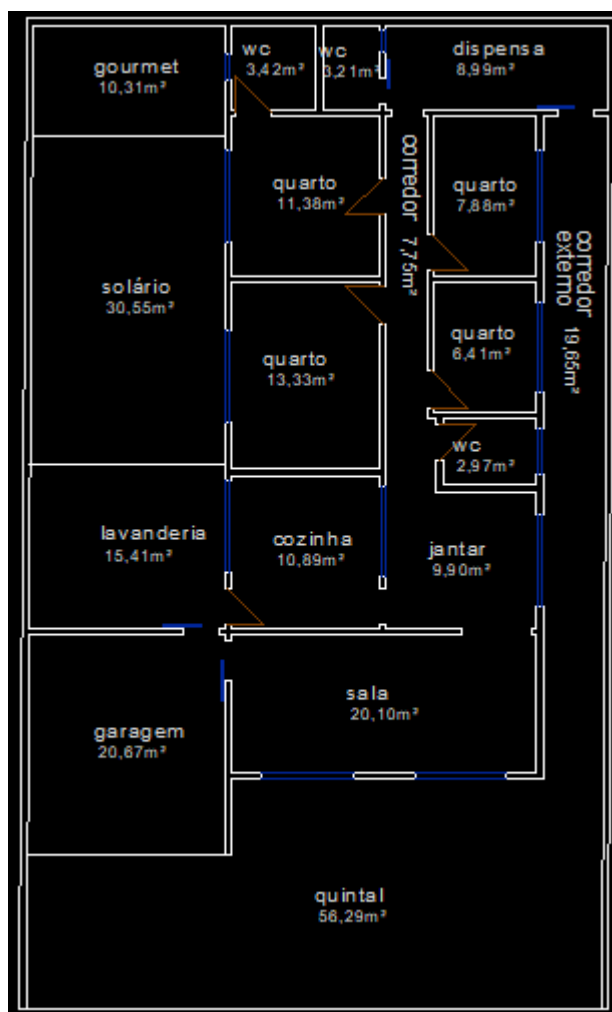


Imagem 10 – Croqui do imóvel 01

b. Apartamento nº 904, 9º andar, integrante do Condomínio Residencial Jardins de Monet, à Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 891, o objeto da matrícula nº 128.756 do CRI de Americana/SP;

Este imóvel é novo, ainda sem utilização. É um apartamento residencial, entregue a pouco tempo, em localização privilegiada, próximo a equipamentos urbanos básicos, em região já densamente habitada.



Imagem 11 – Lay-out demonstrativo do apartamento

Foi possível tomar as medidas do local e também observar as condições condominiais. Situa-se no 9º andar.

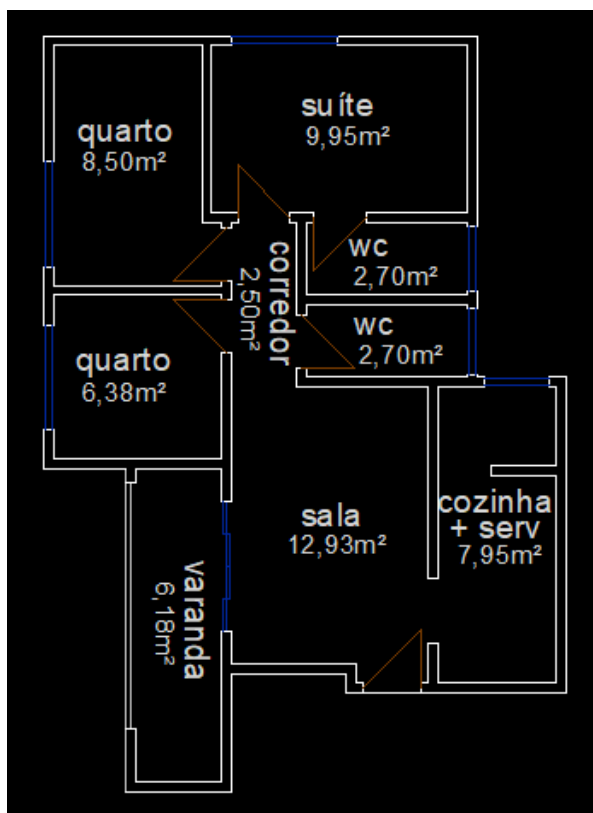


Imagem 12 – Croqui do apartamento

c. Lote de terreno urbano, sob número 1, da quadra 94, com frente para a Rua das Cravinas esquina da Rua das Palmas, situado no loteamento Cidade Jardim, o, objeto da matrícula nº 28.635 do CRI de Americana/SP;



Imagem 13 – Terreno de esquina

É um terreno urbano simples, localizado em região comercial. No entanto, não possui uma topografia totalmente favorável, principalmente pelo fundo, o qual sofreu com retirada de material do terreno vizinho.

d. Lote de terreno sob número 5 da quadra 5, situado à Rua Suriname, no 4º loteamento da Vila Frezzarin, objeto da matrícula nº 2.641 do CRI de Americana/SP;

É um terreno urbano simples, localizado em região residencial. Hoje, apresenta características de estar anexo ao imóvel vizinho, uma residência de alto padrão.



Imagem 14 – Terreno com varanda construída, anexo à imóvel

O terreno apresenta um espaço coberto, com estrutura de madeira e cobertura simples em material cerâmico. Tem ainda um espaço tipo “cozinha externa” e banheiros. Utilizado também como estacionamento, pois têm portões de acesso à lateral. No momento da avaliação, não apresenta características de estar em uso frequente.

e. Prédio residencial com frente para a Rua das Imbuías, 1093, situado no loteamento Cidade Jardim, o objeto da matrícula nº 4.198 do CRI de Americana/SP;

Imóvel de características residenciais, utilizado no momento da avaliação por modelo comercial. Hoje, funciona como uma clínica veterinária.



Imagem 15 – Fachada de imóvel, em funcionamento com clínica veterinária

Pode ter suas dimensões tomadas. Também pode ser observado uma viela sanitária, ao lado do terreno. A mesma, é tratada como se fosse do terreno, o qual “abraça” a mesma com cercamento e portão, inclusive, utilizando a viela como garagem.

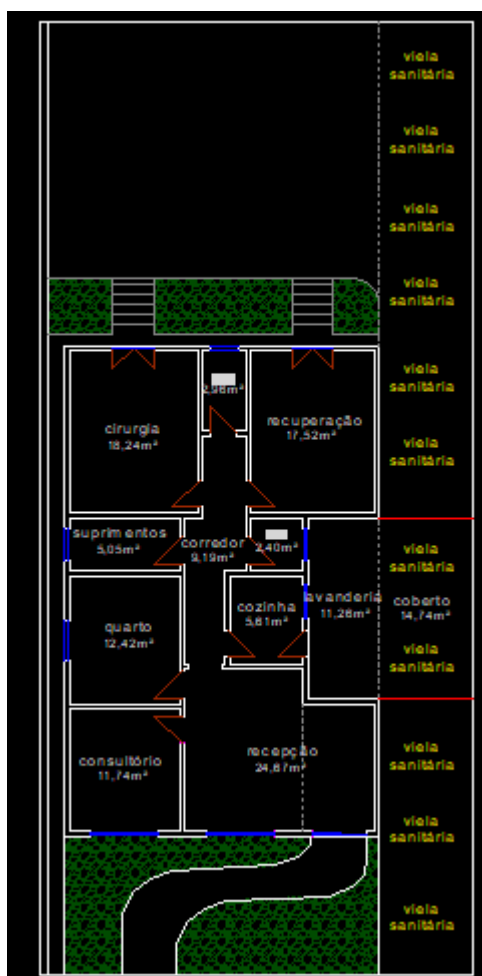


Imagem 16 – Croqui de clínica veterinária

f. Imóvel situado na Rua Uruguai, nº 623, do loteamento denominado Vila Cecchino, objeto da matrícula nº 97.935 do CRI de Americana/SP.

Não foi possível adentrar no imóvel. O morador atual, manifestou-se contra a entrada do perito, pois segundo o mesmo, não havia sido comunicado com antecedência. No entanto, foi possível observar o padrão da residência pela frente e por observação de drone. Com os dados da mesma, foi possível verificar as áreas e confirmar as mesmas com os dados da prefeitura. Usando-se o drone, foi possível observar verificações da planta municipal.



Imagem 17 – croqui das dimensões do terreno do imóvel

Apesar de comprometido por não poder entrar na mesma, é possível estimar os valores pelo padrão observado na residência de forma externa (frontal e por drone) e pelo cadastro municipal.



Imagem 18 – Fachada de imóvel 06

Tendo-se então as áreas cadastradas e perímetro verificado, junto com o padrão observado (inclusive cadastrado no descritivo municipal), é possível ter uma análise do imóvel, mesmo que simplificada.

8. Parecer e impressões

São diferentes imóveis com diferentes usos e padrões. Cada um deles, tratado de forma diferente e individual para a análise.

a. Prédio residencial situado à rua Humberto de Campos, nº 139, do loteamento Marangoni, na Vila Amarin, objeto da matrícula nº 217 do CRI de Americana/SP;

Imóvel de padrão médio, reformado. Apresenta algumas características que o valorizam mediante a imóveis vizinhos, como quantidade grande de banheiros e grande espaço para lazer.

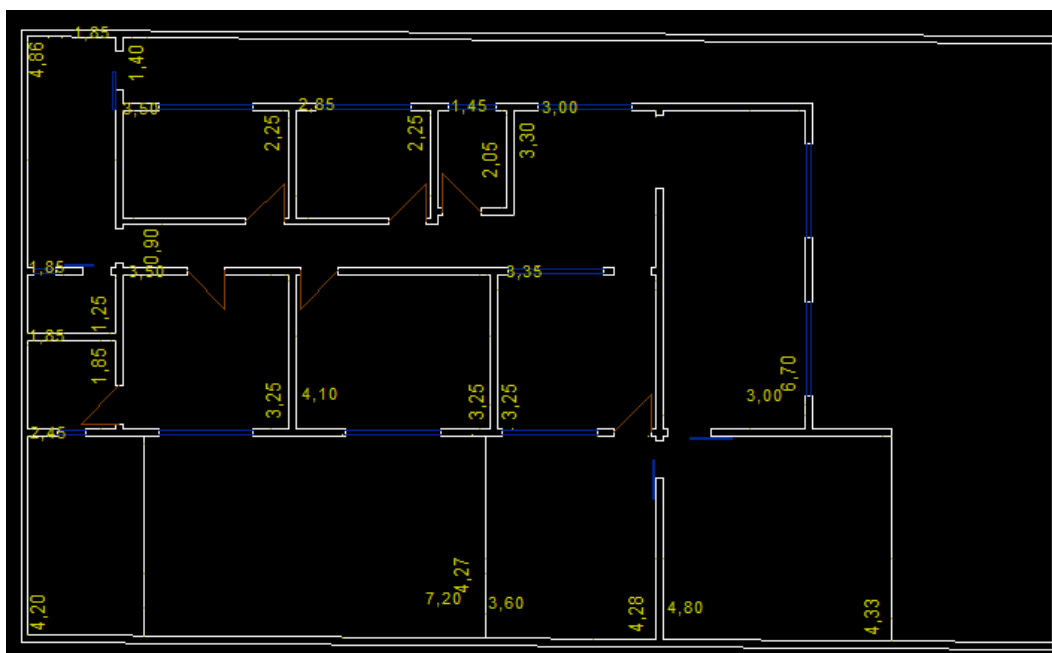
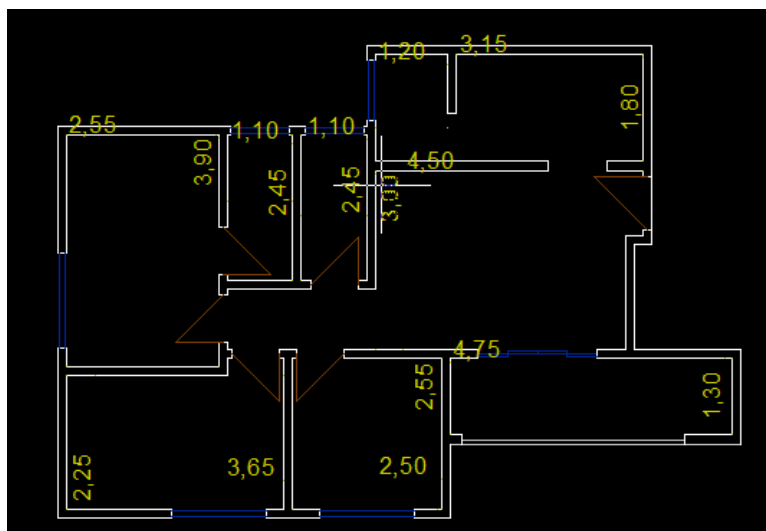


Imagem 19 – Tomada de medidas de imóvel 01

Como ponto negativo, é possível observar que se trata de um imóvel reformado, pois a construção não está exatamente alinhada com o terreno, podendo ser observado desvios entre os muros laterais e a construção principal, algo muito comum em imóveis construídos há bastante tempo. Foram considerados imóveis similares, em acabamento, localização privilegiada e tamanho total.

Imóvel de padrão médio, ainda sem utilização constante. Mas, com boa qualidade de acabamento, destaca-se acima da média encontrada atualmente. A metragem não tão grande, o torna mais acessível, fato que acelera a atual procura por empreendimento destas características.



f. Imóvel situado na Rua Uruguai, nº 623, do loteamento denominado Vila Cecchino, objeto da matrícula nº 97.935 do CRI de Americana/SP.

É um imóvel de características de médio/alto padrão, em localização privilegiada. A área tem uma vocação comercial, no entanto, está mesclada com residências. Foram considerados imóveis similares, em acabamento, localização privilegiada e tamanho total. Foram considerados, para efeito de cálculo, a área registrada pela prefeitura. Em um rápido levantamento por drone, em ordem de grandeza, chegou-se a área construída de 310m², muito próxima à cadastrada.

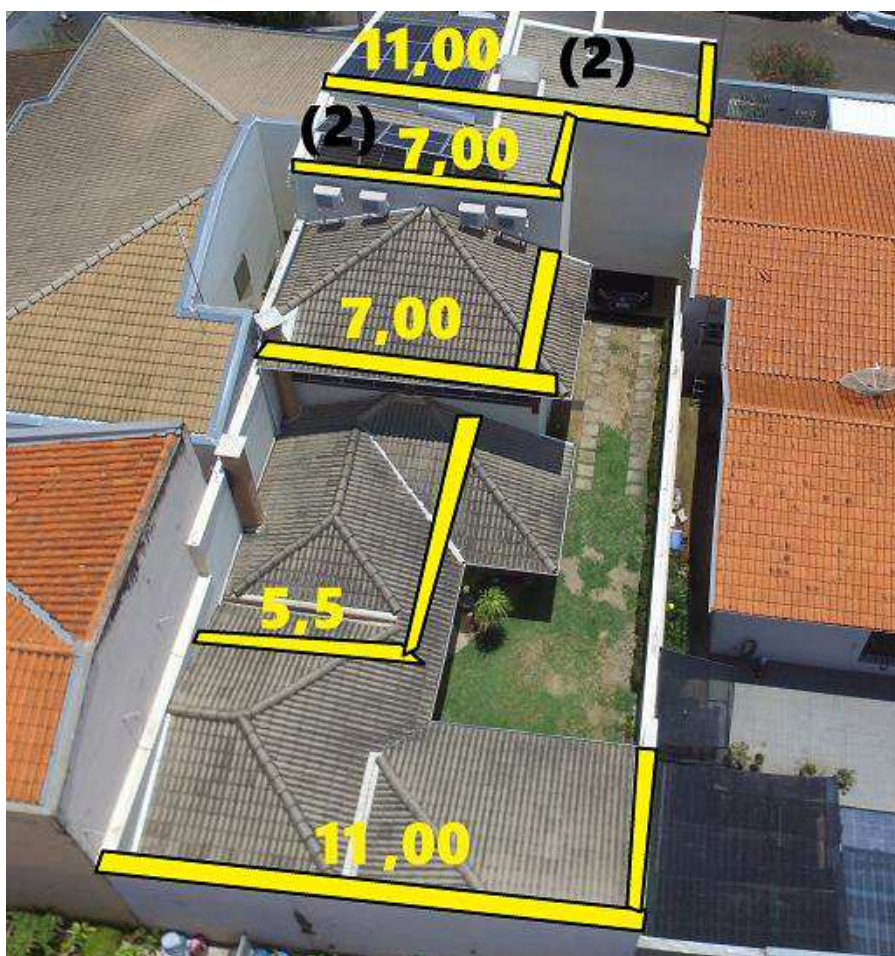


Imagem 22 – Detalhe com croqui sobreposto de dimensões estimadas na dimensão paralela à rua



Imagem 23 - Detalhe com croqui sobreposto de dimensões estimadas na dimensão perpendicular à rua (os dois primeiros blocos apresentam dois pavimentos)



Imagem 24 - Detalhe de fachada do empreendimento

9. Esclarecimentos

São imóveis simples, com possibilidade assertiva de ter valores estimados por método comparativo, o qual é recomendado por órgãos como a Caixa.

Cada um dos imóveis tem a sua característica própria, avaliado de forma individual. Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

	Tipo	Matrícula	Endereço	Valor avaliado	
1	Residencial	217	Rua Humberto de Campos, 139	R\$ 630.000,00	Seiscentos e trinta mil reais
2	Apartamento	128.756	Av Armando Salles de Oliveira, 891	R\$ 400.000,00	Quatrocentos mil reais
3	Terreno	28.635	Rua das Palmas	R\$ 500.000,00	Quinhentos mil reais
4	Terreno	2.641	Rua Suriname	R\$ 425.000,00	Quatrocentos e vinte e cinco mil reais
5	Residencial	4.198	Rua Imbuías 1093	R\$ 350.000,00	Trezentos e cinquena mil reais
6	Residencial	97.935	Rua Uruguai, 623	R\$ 1.200.000,00	Um milhão e duzentos mil reais

fundamentado nos valores comparativos locais, de acordo com o memorial de cálculo apresentado nos anexos.

- Mapa de localização
- Vista Aérea
- Croquis e Cadastros
- Fotografias
- Memorial de Cálculo
- Quesitos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO (ITEM A)

Imagem 25 - Localização da cidade, perante estado

VISTA AÉREA (ITEM B)

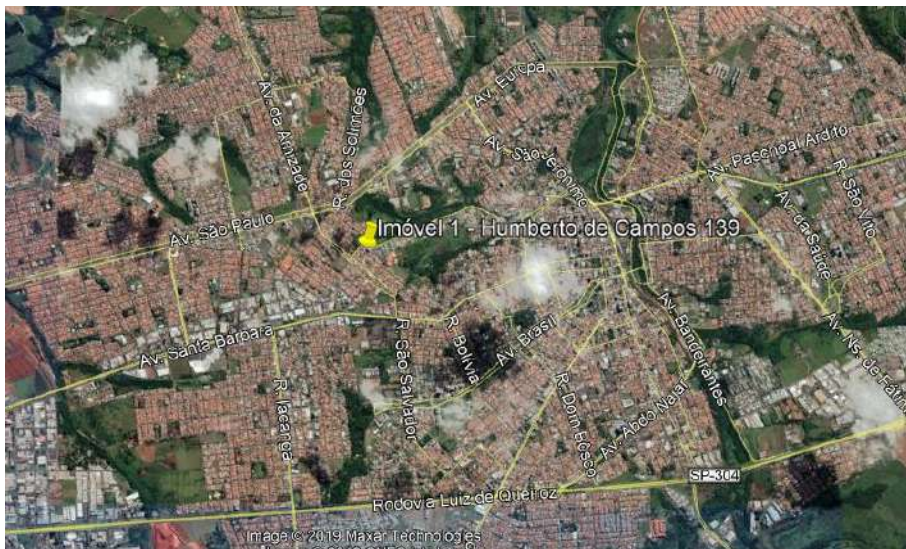


Imagem 26 – Detalhe da localização do imóvel 01, perante a cidade



Imagem 27 – Detalhe da localização do imóvel 02, perante a cidade

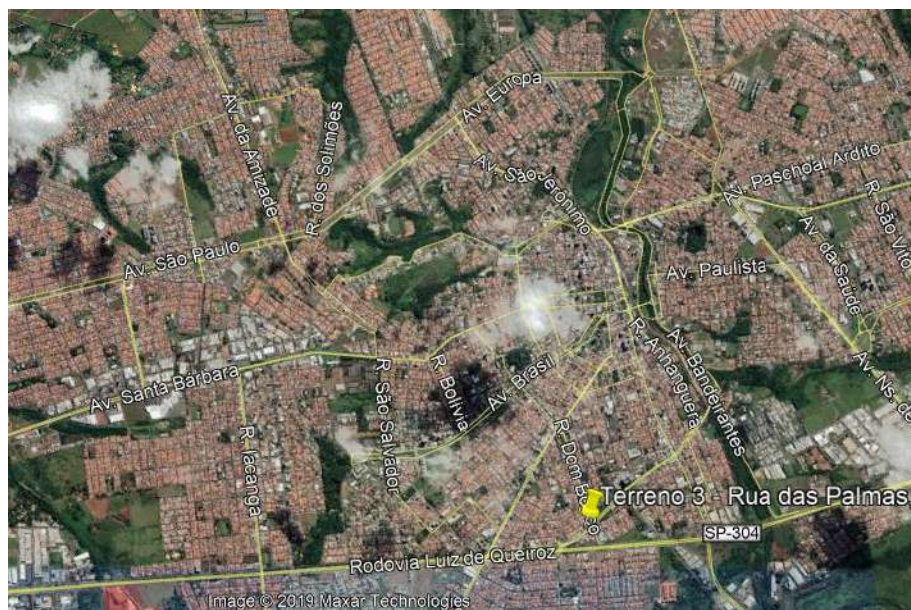


Imagem 28 – Detalhe da localização do imóvel 03, perante a cidade

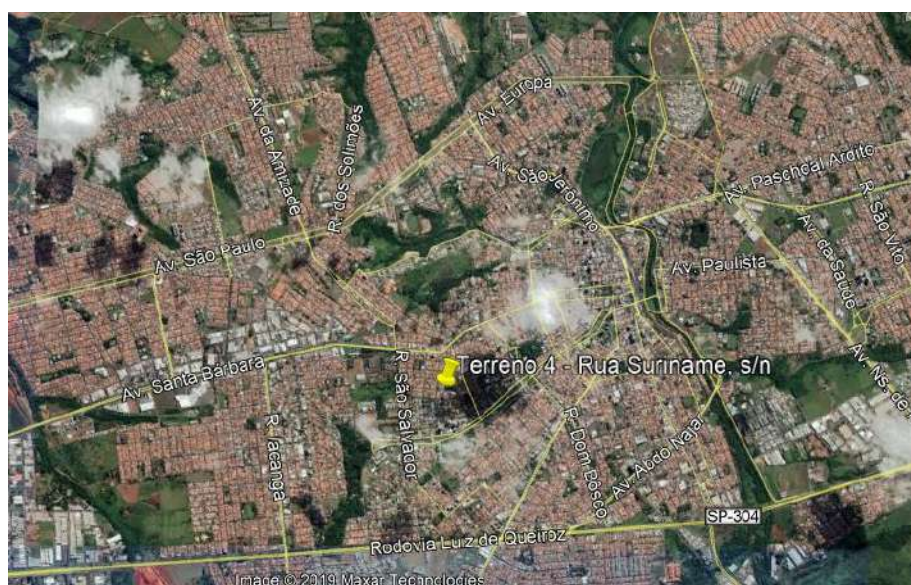


Imagem 29 – Detalhe da localização do imóvel 04, perante a cidade



Imagem 30 – Detalhe da localização do imóvel 05, perante a cidade

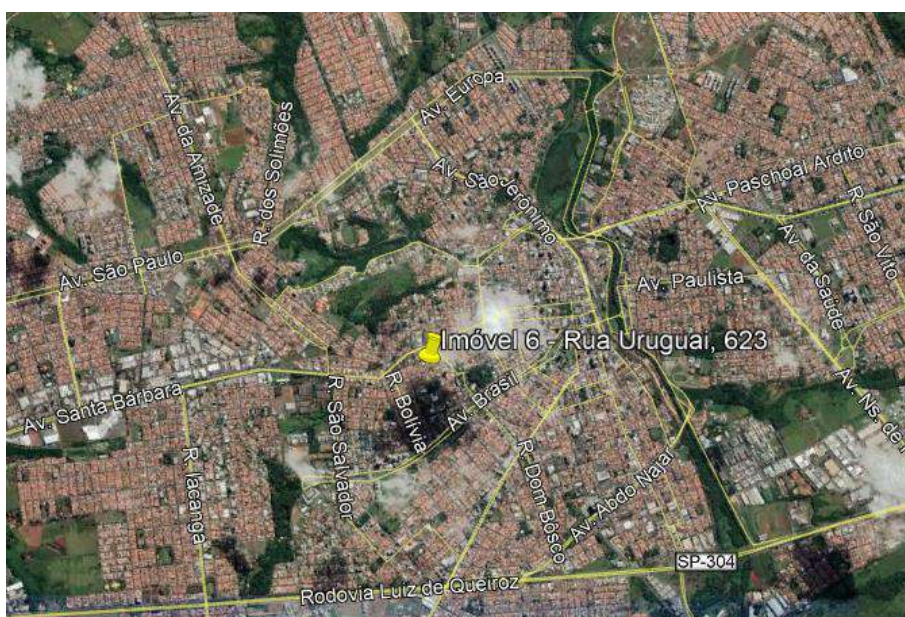


Imagem 31 – Detalhe da localização do imóvel 06, perante a cidade

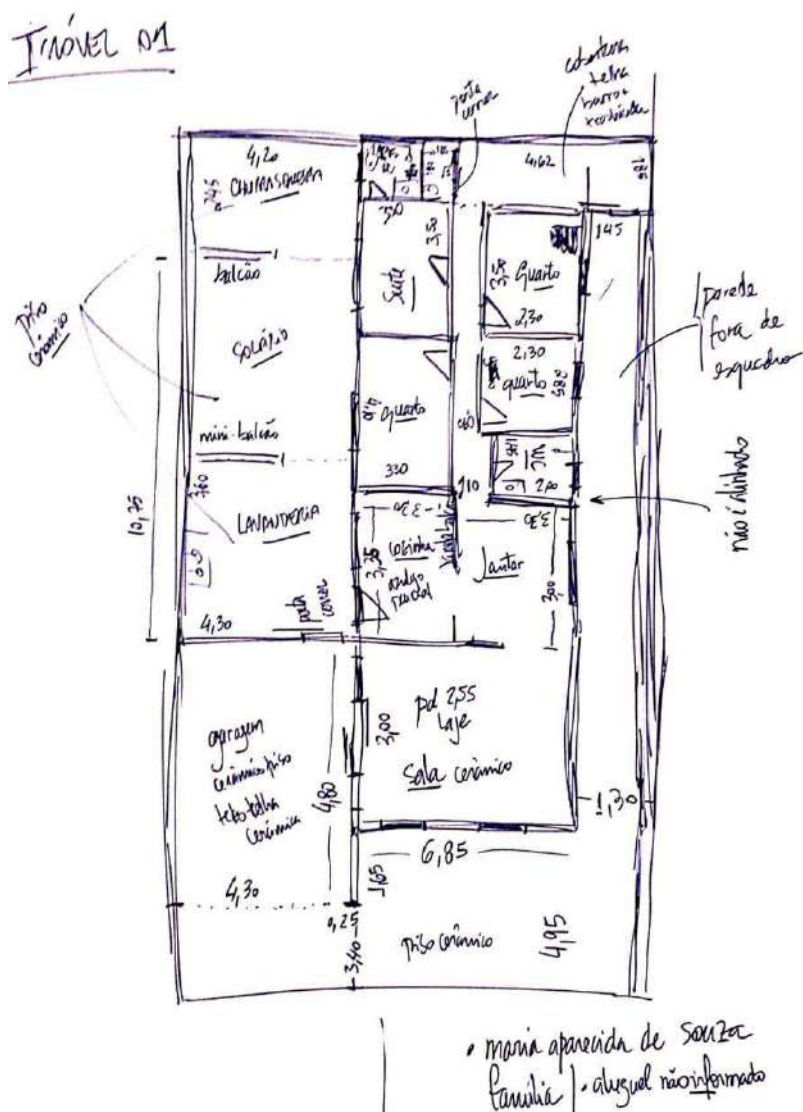
CROQUIS E CADASTROS (ITEM C)

Imagem 32 - Detalhe de croqui do imóvel 01, feito no dia da diligência

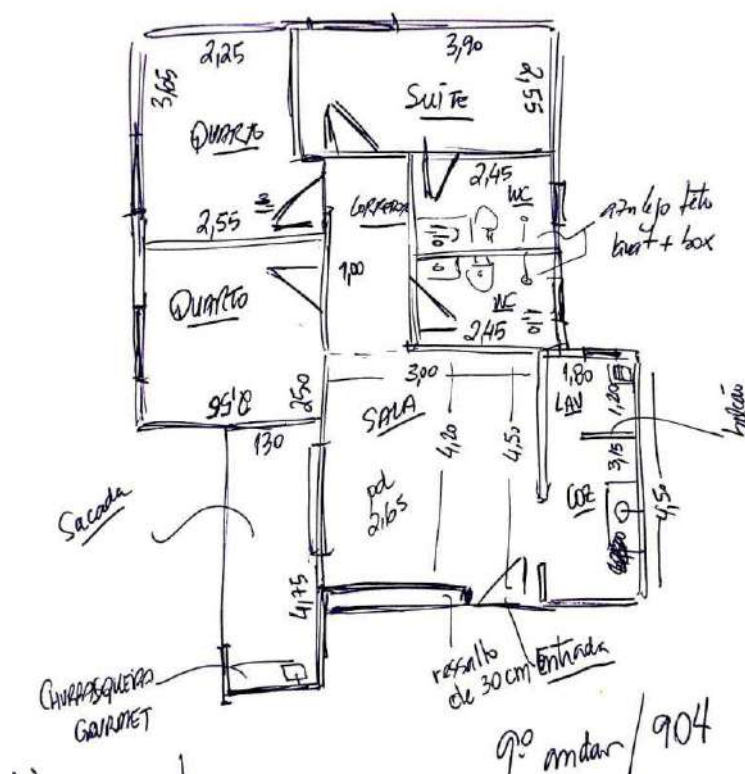


Imagem 33 - Detalhe de croqui com áreas do imóvel 02 (apartamento), feito no dia da diligência

Imagem 34 - Detalhe de croqui cadastral da prefeitura para o terreno fruto do imóvel 3, na esquina entre a rua das Palmas e rua das Cravinas. Identificado no croqui pelo número “364”

UNIDADE DE CADASTRO TÉCNICO S - 22 Q - 0063

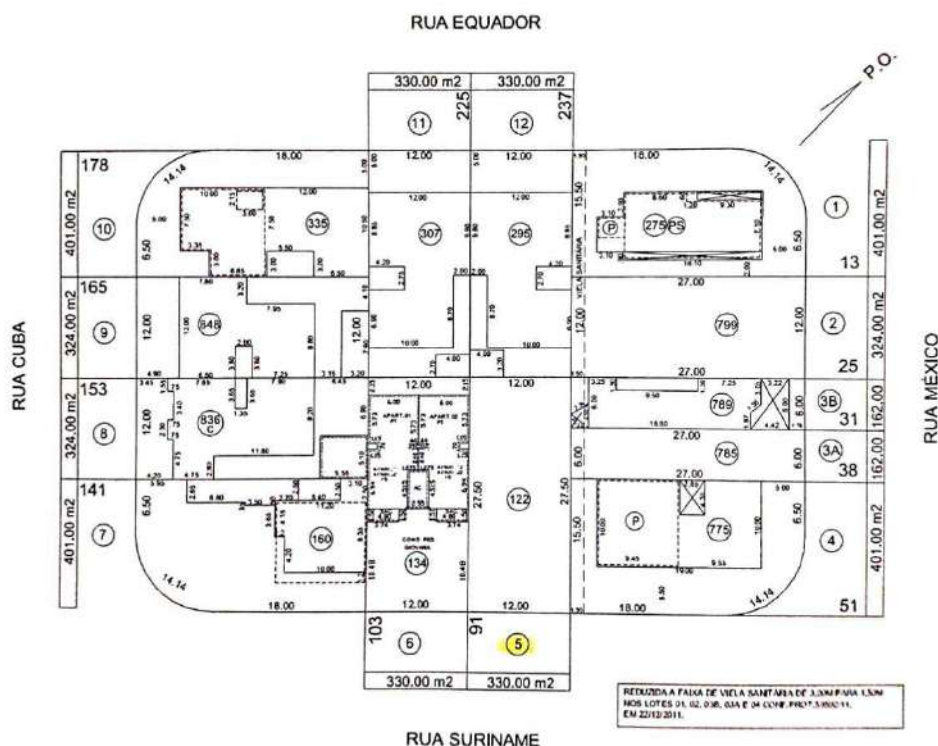


Imagem 35 - Detalhe de croqui cadastral da prefeitura para o terreno fruto do imóvel 4, na rua Suriname. Identificado no croqui pelo número "122"

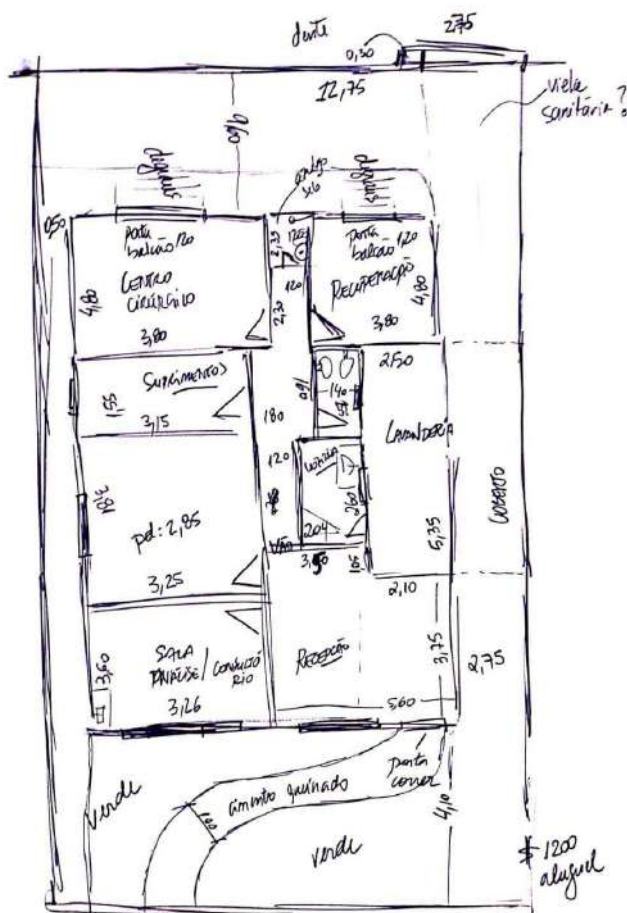


Imagem 36 - Detalhe de croqui com áreas do imóvel 05 (veterinária)

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2019 Requerente: José Daniel Ribeiro Scudeletti - CPF: 325.763.018-27				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000028480	ZTCZ-IGRZ	26/11/2019	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte PAG PARTICIPACOES LTDA			Identificação 05.0017.0025.0000	
Endereço RUA URUGUAI 623 Quadra:G Lote:15A17 VILA CECCHINO - Americana/SP - CEP: 13465-680				
Endereço de Correspondência RUA URUGUAI 623 VILA CECCHINO - Americana/SP - CEP: 13465-680				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A EDIFICAÇÃO				
Estrutura: 01 - alvenaria				
Revestimento: 02 - massa corrida, pintura latex e revestimento ate o teto				
Tipo da Cobertura: 02 - telha col onial, paulistinha				
Piso: 02 - piso frio (esmaltado), taco, carpete de madeira, caco granito				
Esquadria: 03 - esquadrias de aluminio com vidros especiais, porta e janelas maciças trabalhadas em madeira, blindex				
Cozinha: 02 - pia granito, cuba inox, com armario embutido, revestimento ate o teto				
Banheiros: 01 - simples (bacia, lavatório), revestimento 1/2 parede				
Forro: 01 - sem, madeira em tabuas comuns (lambril)				
Conservação: 01 - normal		Edifício: 00 - Outro Tipo Diferente de Edifício		
Disposição: 02 - isolada		Categoria: 02 - media		
Situação: 01 - frente		Recuo: 5,000		
Data de Construção: 30/05/2011		Área Construída: 313,94000000		
Área Ocupada: 192,610		Área Livre: 0,000		
ZONEAMENTO - 05.0017.0025.0000		ZONEAMENTO ANTIGO - 05.0017.0025.0000		
ZM-Zona Mista (P)		ZR2-02 - ZONA RESIDENCIAL 2 (Principal)		
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 05.0017.0025.0000				
CTM - 114,17 M2, AREA CONSTR. CAD. EM 13.05.70				
CTM - 141,70 M2, AREA CONSTR.RES.CONF.BIC DE 13.12.74				
CTM - ANT.N. 609 COF.REL.DO FISCAL EM 02.08.89				
CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR2 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL				
CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.				
CTM - CORRIGIDO A DENOMINAÇÃO DO LOTE DE 15A16, PARA 15A17, POR ESTAR SAINDO				
CTM - INCORRETAMENTE NO IPTU, EM 15/07/2008.				
UDFU - AERO COM AS SEGUINTEs ÁREAs APROXIMADAs: 1969 - 160,00M², 1978 - 180,00M² E				
UDFU - 1962 (FOTO AÉREA) CONSTA CONSTRUÇÃO, CF. PROT. 40.474/08 EM 17/07/08.				
DSU - PLANTA 4045, RESIDENCIAL, APROVADA EM 15/06/1951, EM NOME DE JOÃO CIA, C/76,65M²; CON-				

Imagem 37 - Detalhe de cadastro municipal do imóvel 06, na rua Uruguai

FOTOGRAFIAS (ITEM D)



Imagem 38– fachada do imóvel 01



Imagem 39 – entrada principal, imóvel 01



Imagem 40 – corredor lateral, imóvel 01



Imagem 41 – garagem, imóvel 01

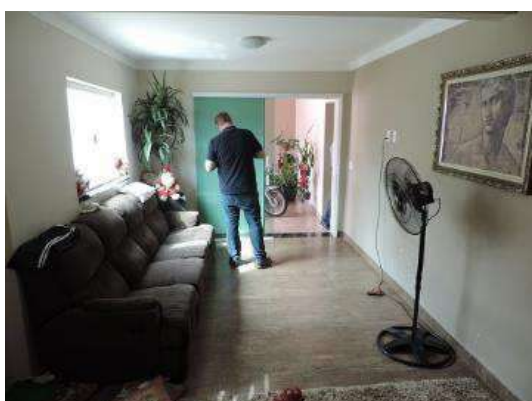


Imagem 42 – sala, imóvel 01

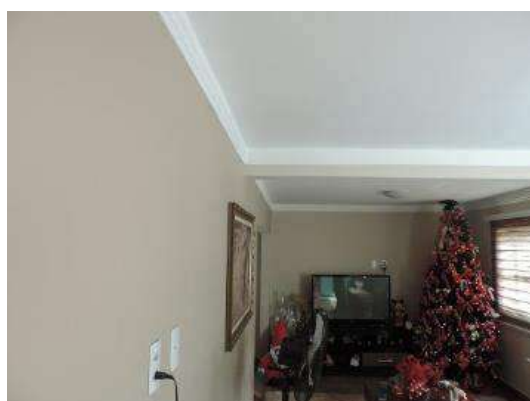


Imagem 43 – sala, imóvel 01

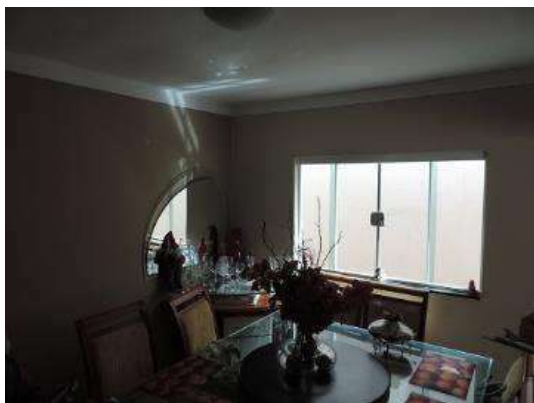


Imagem 44 – sala de jantar, imóvel 01



Imagem 45 – sala de jantar, imóvel 01



Imagem 46 – cozinha, imóvel 01



Imagem 47 – cozinha, imóvel 01



Imagem 48 – cozinha, imóvel 01



Imagem 49 – balcão da cozinha, imóvel 01



Imagem 50 – banheiro social, imóvel 01



Imagem 51 – corredor, imóvel 01



Imagem 52 – quarto, imóvel 01

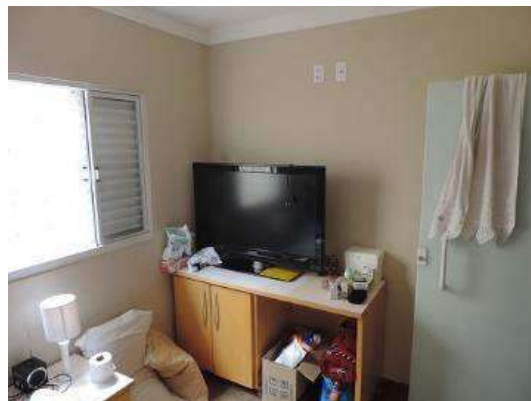


Imagem 53 – quarto, imóvel 01



Imagem 54 – quarto, imóvel 01

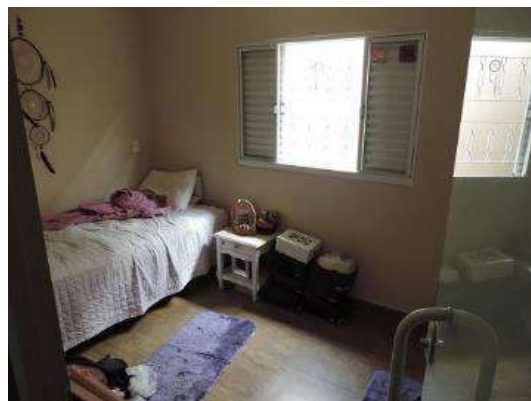


Imagem 55 – quarto, imóvel 01



Imagem 56 – suíte, imóvel 01



Imagem 57 – suíte, imóvel 01



Imagem 58 – wc da suíte, imóvel 01



Imagem 59 – wc da suíte, imóvel 01



Imagem 60 – wc externo, imóvel 01



Imagem 61 – depósito, imóvel 01



Imagem 62 – corredor externo, imóvel 01



Imagem 63 – lavanderia, imóvel 01



Imagem 64 – churrasqueira, imóvel 01



Imagem 65 – lavanderia e solário, imóvel 01



Imagem 66 – lavanderia e solário, imóvel 01



Imagem 67 – poste de entrada de energia, imóvel 01



Imagem 68 – entrada do condomínio, imóvel 02



Imagem 69 – fachada, imóvel 02



Imagem 70 – área gourmet, imóvel 02



Imagem 71 – piscina, imóvel 02



Imagem 72 – churrasqueira comum, imóvel 02



Imagem 73 – vaga do estacionamento da unidade (estava ocupada), imóvel 02



Imagem 74 – hall de elevadores, imóvel 02



Imagem 75 – porta de entrada do apartamento, imóvel 02



Imagem 76 – sala do apartamento, imóvel 02



Imagem 77 – sala, imóvel 02



Imagem 78 – quarto, imóvel 02



Imagem 79 – wc social, imóvel 02



Imagem 80 – wc da suíte, imóvel 02



Imagem 81 – suíte, imóvel 02



Imagem 82 – cozinha, imóvel 02



Imagem 83 – cozinha, imóvel 02



Imagem 84 – sacada, imóvel 02



Imagem 85 – sacada, imóvel 02



Imagem 86 – terreno, imóvel 03



Imagem 87 – terreno, imóvel 03



Imagem 88 – lateral de terreno, imóvel 03



Imagem 89 – detalhe de divisa do terreno, imóvel 03



Imagem 90 – detalhe de bananeiras no fundo do terreno, imóvel 02



Imagem 91 – detalhe de lateral de terreno, imóvel 03



Imagem 92 – frente de terreno, imóvel 04



Imagem 93 – imagem interna de terreno, imóvel 04



Imagem 94 – calçamento de terreno, imóvel 04



Imagem 95 – acesso de terreno ao imóvel vizinho, imóvel 04



Imagem 96 – detalhe de área anexa coberta, imóvel 04



Imagem 97 – área de pizza e churrasqueira, imóvel 04



Imagem 98 – banheiros, imóvel 04



Imagem 99 – detalhe de piso em ardósia (interno) e pedra natural (externo), imóvel 04



Imagem 100 – banheiro, imóvel 04



Imagem 101 – banheiro, imóvel 04



Imagem 102 – cobertura em entrada do imóvel 04



Imagem 103 – detalhe de piso do imóvel 04



Imagem 104 – detalhe de fachada da clínica veterinária, imóvel 05



Imagem 105 – recepção, imóvel 05



Imagem 106 – recepção, imóvel 05



Imagem 107 – sala de atendimento, imóvel 05



Imagem 108 – sala de atendimento, imóvel 05



Imagem 109 – sala de apoio, imóvel 05



Imagem 110 – sala de apoio, imóvel 05



Imagem 111 – cozinha, imóvel 05



Imagem 112 – corredor, imóvel 05



Imagem 113 – banheiro, imóvel 05



Imagem 114 – sala de recuperação, imóvel 05



Imagem 115 – sala cirúrgica, imóvel 05



Imagem 116 – banheiro 2, imóvel 05



Imagem 117 – lavanderia, imóvel 05



Imagem 118 – fundos, imóvel 05



Imagem 119 – fundos, imóvel 05



Imagem 120 – acesso aos fundos pelos ambientes internos, imóvel 05



Imagem 121 – portão de entrada (disposto na viela sanitária, imóvel 05



Imagem 122 – foto de drone do imóvel 06



Imagem 123 – foto de drone do imóvel 06



Imagem 124 – foto de drone do imóvel 06



Imagem 125 – fachada do imóvel 06

MEMORIAL DE CÁLCULO (ITEM E)

Etapa 01 - Levantamento de imóveis referenciais (ao menos, 15 unidades). Para esta busca, foi necessário poder considerar algumas referências para o efeito comparativo.

A busca pelos imóveis iniciou-se pela cidade de Americana, procurando imóveis com características similares. Sempre que possível, dentro das limitações das rodovias.

Etapa 02 - Levantamento de média ponderada de imóveis referenciais, similares em destinação e local de utilização. Memorial de cálculo entre 20% acima e abaixo da média inicial, excluindo-se estes levantamentos.

Utiliza-se dos itens dentro da média ponderada para utilização de resultados do levantamento do valor médio.

Etapa 03 – Utilização da média ponderada para o cálculo do valor do imóvel, atribuído em faixa de 10% acima ou abaixo, de acordo com benfeitorias que auxiliam a fluidez do imóvel em questão.

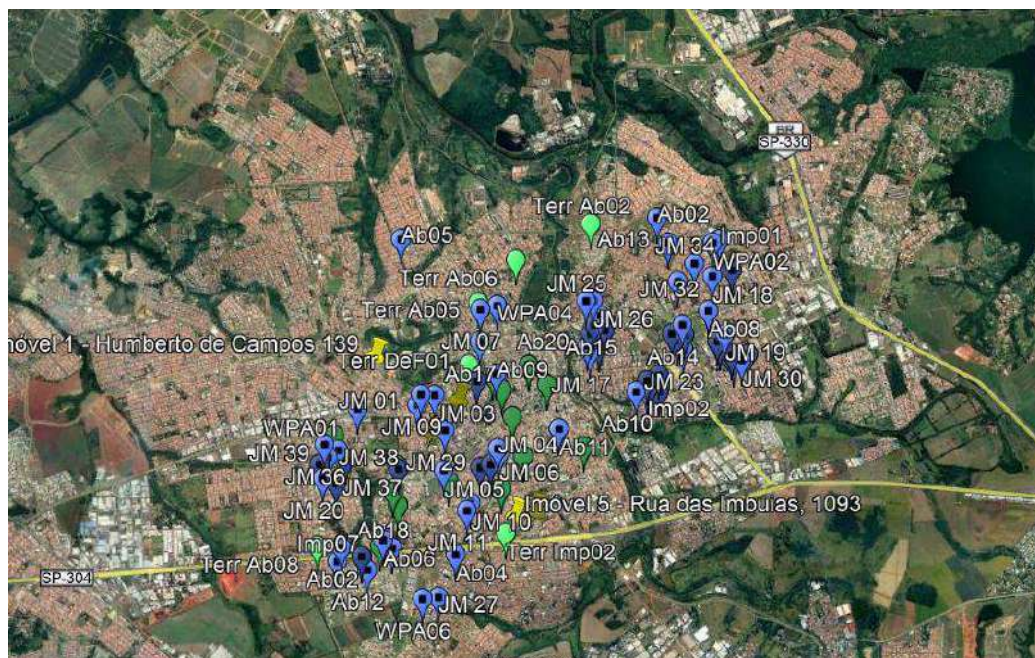


Imagem 126 – imóveis referenciais para a pesquisa mencionada

i. Prédio residencial situado à rua Humberto de Campos, nº 139, do loteamento Marangoni, na Vila Amarin, objeto da matrícula nº 217 do CRI de Americana/SP;

	Imobiliária	Bairro	quarto	suíte	vagas	Área útil	Valor total	Valor/m²
1	Absoluta	Jaguari	3	2	4	290,00	980.000,00	3.379,31
2	Absoluta	Bela Vista	3	1	6	337,00	980.000,00	2.908,01
3	Absoluta	Jacira	3	1	6	270,00	950.000,00	3.518,52
4	Absoluta	Girassol	4	1	3	300,00	950.000,00	3.166,67
5	Absoluta	Morada do Sol	3	1	4	271,00	950.000,00	3.505,54
6	Absoluta	Pq Novo Mundo	3	1	5	296,00	900.000,00	3.040,54
7	Absoluta	Campo Limpo	3	1	4	265,00	900.000,00	3.396,23
8	Absoluta	Girassol	3	1	3	240,00	900.000,00	3.750,00
9	Absoluta	Universitário	3	1	6	315,00	880.000,00	2.793,65
10	Absoluta	Santa Cruz	3	1	3	272,00	850.000,00	3.125,00
11	Absoluta	Werner Plaas	3	1	8	279,00	850.000,00	3.046,59
12	Absoluta	Werner Plaas	3	1	4	277,00	850.000,00	3.068,59
13	Absoluta	Jardim Transamérica II	3	1	2	250,00	820.000,00	3.280,00
14	Absoluta	Jaguari	3	1	4	210,00	800.000,00	3.809,52
15	Absoluta	Nossa Senhora de Fátima	4	1	4	236,00	800.000,00	3.389,83
16	Absoluta	Centro	3	1	8	227,00	750.000,00	3.303,96
17	Absoluta	Transamérica II	3	2	4	200,00	750.000,00	3.750,00
18	Absoluta	Transamérica II	3	1	3	195,00	750.000,00	3.846,15
19	Imperium	São Vito	4	4	6	518,00	1.900.000,00	3.667,95
20	Imperium	Monte Carlo	3	3	6	513,00	1.599.000,00	3.116,96
21	Imperium	Santana	3	1	4	308,00	1.200.000,00	3.896,10
22	Imperium	Werner Plaas	3	2	8	314,51	1.150.000,00	3.656,48
23	Imperium	Werner Plaas	4	1	4	355,00	1.100.000,00	3.098,59
24	Imperium	São Vito	3	1	5	280,00	870.000,00	3.107,14
25	Imperium	Nossa Senhora de Fátima	3	1	5	226,00	850.000,00	3.761,06
26	Imperium	Santa Cruz	3	1	5	271,00	850.000,00	3.136,53
27	Imperium	Terramérica I	3	1	4	213,00	820.000,00	3.849,77
28	WPA	São Vito	3	3	6	456,00	1.800.000,00	3.947,37
29	WPA	Werner Plaas	5	3	4	430,00	1.500.000,00	3.488,37
30	WPA	Centro	3	1	5	390,00	1.500.000,00	3.846,15
31	WPA	Werner Plaas	4	3	5	384,54	1.400.000,00	3.640,71
32	WPA	Werner Plaas	4	1	4	337,12	1.300.000,00	3.856,19
33	WPA	Werner Plaas	4	4	8	425,99	1.250.000,00	2.934,34
34	WPA	Saúde	3	1	2	303,82	1.200.000,00	3.949,71
35	WPA	Werner Plaas	3	3	4	328,94	1.200.000,00	3.648,08
36	WPA	Chácara Rodrigues	3	3	4	300,69	1.200.000,00	3.990,82
37	WPA	Parque Novo Mundo	4	2	4	294,57	1.150.000,00	3.904,00
38	WPA	Werner Plaas	4	2	6	314,51	1.150.000,00	3.656,48
39	WPA	Centro	3	1	3	290,80	1.100.000,00	3.782,67
40	WPA	Vila Galo	3	3	3	292,00	1.100.000,00	3.767,12
41	WPA	Horto	4	4	4	297,00	1.100.000,00	3.703,70
42	WPA	Werner Plaas	4	1	4	355,65	1.100.000,00	3.092,93
42		MÉDIA						3.489,94

Imagem 127 – Lista de imóveis referenciais, com a média do valor por m², imóvel 01

	Imobiliária	Bairro	Valor/m²	média	120%	80%	média ponderada
1	Absoluta	Jaguari	3.379,31	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.379,31
2	Absoluta	Bela Vista	2.908,01	3.489,94	4.187,92	2.791,95	2.908,01
3	Absoluta	Jacira	3.518,52	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.518,52
4	Absoluta	Girassol	3.166,67	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.166,67
5	Absoluta	Morada do Sol	3.505,54	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.505,54
6	Absoluta	Pq Novo Mundo	3.040,54	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.040,54
7	Absoluta	Campo Limpo	3.396,23	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.396,23
8	Absoluta	Girassol	3.750,00	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.750,00
9	Absoluta	Universitário	2.793,65	3.489,94	4.187,92	2.791,95	2.793,65
10	Absoluta	Santa Cruz	3.125,00	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.125,00
11	Absoluta	Werner Plaas	3.046,59	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.046,59
12	Absoluta	Werner Plaas	3.068,59	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.068,59
13	Absoluta	Jardim Transamérica II	3.280,00	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.280,00
14	Absoluta	Jaguari	3.809,52	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.809,52
15	Absoluta	Nossa Senhora de Fátima	3.389,83	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.389,83
16	Absoluta	Centro	3.303,96	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.303,96
17	Absoluta	Transamérica II	3.750,00	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.750,00
18	Absoluta	Transamérica II	3.846,15	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.846,15
19	Imperium	São Vito	3.667,95	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.667,95
20	Imperium	Monte Carlo	3.116,96	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.116,96
21	Imperium	Santana	3.896,10	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.896,10
22	Imperium	Werner Plaas	3.656,48	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.656,48
23	Imperium	Werner Plaas	3.098,59	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.098,59
24	Imperium	São Vito	3.107,14	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.107,14
25	Imperium	Nossa Senhora de Fátima	3.761,06	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.761,06
26	Imperium	Santa Cruz	3.136,53	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.136,53
27	Imperium	Terramérica I	3.849,77	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.849,77
28	WPA	São Vito	3.947,37	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.947,37
29	WPA	Werner Plaas	3.488,37	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.488,37
30	WPA	Centro	3.846,15	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.846,15
31	WPA	Werner Plaas	3.640,71	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.640,71
32	WPA	Werner Plaas	3.856,19	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.856,19
33	WPA	Werner Plaas	2.934,34	3.489,94	4.187,92	2.791,95	2.934,34
34	WPA	Saúde	3.949,71	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.949,71
35	WPA	Werner Plaas	3.648,08	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.648,08
36	WPA	Chácara Rodrigues	3.990,82	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.990,82
37	WPA	Parque Novo Mundo	3.904,00	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.904,00
38	WPA	Werner Plaas	3.656,48	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.656,48
39	WPA	Centro	3.782,67	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.782,67
40	WPA	Vila Galo	3.767,12	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.767,12
41	WPA	Horto	3.703,70	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.703,70
42	WPA	Werner Plaas	3.092,93	3.489,94	4.187,92	2.791,95	3.092,93
42		MÉDIA	3.489,94				3.489,94

Imagem 128 – Imóveis relacionados, com média ponderada (neste caso, 100% dos imóveis se enquadraram na média ponderada), imóvel 01

Imóvel - recém reformado	(m²)
Matrícula 217	286,00
Rua Humberto de Campos 139	
Terreno (medidas encontradas)	280,90
Sala	20,10
Jantar	9,90
Cozinha	10,89
Quarto 1	6,41
Quarto 2	13,33
Wc 1	2,97
Corredor	7,75
Quarto 3	7,88
Quarto 4	11,38
Wc 2	3,42
Wc 3	3,21
Dispensa	8,99
Corredor Externo	19,55
Gourmet / Churrasqueira	10,21
Solário	30,55
Lavanderia	15,41
Garagem Coberta	20,67
Quintal (frente)	56,29
Paredes (internas)	13,46
Muro externo (projeção)	8,42
Total Construção útil	165,98

Imagem 129 – Detalhamentos das áreas internas, imóvel 01

área	R\$ referência	110%	90%	Valor adotado
165,98	579.259,79	637.185,77	521.333,81	630.000,00

Imagem 130 – adoção de valores por média ponderada e variação – adoção de valor próximo a média, pouco abaixo devido pequenas diferenças de esquadrejamento da casa, imóvel 01

ii. Apartamento nº 904, 9º andar, integrante do Condomínio Residencial Jardins de Monet, à Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 891, o objeto da matrícula nº 128.756 do CRI de Americana/SP;

Imagem 131 - Lista de imóveis referenciais, com a média do valor por m², imóvel 02

Imagem 132 – Imóveis relacionados, com média ponderada (neste caso, 32/40 dos imóveis se enquadraram na média ponderada), imóvel 02

Imóvel - novo, sem uso	(m²)
Matrícula 128.756	68,04
Quarto 1	6,38
Quarto 2	8,50
Suíte	9,95
Wc suíte	2,70
Wc	2,70
Sala	12,93
Cozinha + Área serviço	7,95
Varanda	6,18
Paredes e Shafts (internos)	10,75
Total Construção útil	68,04
1 vaga de garagem	

Imagem 133 - Detalhamentos das áreas internas, imóvel 02

área	R\$ referência	110%	90%	Valor adotado
68,04	399.476,61	439.424,27	359.528,95	400.000,00

Imagem 134 - adoção de valores por média ponderada e variação – adoção de valor próximo a média, detalhes de acabamentos auxiliam fluidez, porém, não aumentam o valor do imóvel, imóvel 02

iii. Lote de terreno urbano, sob número 1, da quadra 94, com frente para a Rua das Cravinas esquina da Rua das Palmas, situado no loteamento Cidade Jardim, o, objeto da matrícula nº 28.635 do CRI de Americana/SP;

Imagem 135 - Lista de imóveis referenciais, com a média do valor por m², imóvel 03

Imagem 136 - Imóveis relacionados, com média ponderada (neste caso, 12/16 dos imóveis se enquadraram na média ponderada), imóvel 03

área	m² referência	R\$ referência	110%	90%	Valor adotado
432,60	1.098,53	475.225,88	522.748,47	427.703,29	500.000,00

Imagem 137 - adoção de valores por média ponderada e variação – adoção de valor entre média e máximo, devido boa localização. Colocariam próximo ao valor máximo caso não houvessem reparos para fazer aos fundos, de grande diferença topográfica, imóvel 03

iv. Lote de terreno sob número 5 da quadra 5, situado à Rua Suriname, no 4º loteamento da Vila Frezzarin, objeto da matrícula nº 2.641 do CRI de Americana/SP;

	Imobiliária	Bairro	Área terreno	Valor	Custo por m²
1	Absoluta	Residencial Nardini	964,55	964.000,00	999,43
2	Absoluta	Residencial Nardini	548,00	710.000,00	1.295,62
3	Absoluta	Centro	637,00	700.000,00	1.098,90
4	Absoluta	Jardim Terramérica II	375,00	380.000,00	1.013,33
5	Absoluta	Jardim Santana	300,00	330.000,00	1.100,00
6	Arbix	Centro	370,00	400.000,00	1.081,08
7	Camerro	Vila Medon	320,00	435.000,00	1.359,38
8	De Faria	Vila Jones	480,00	600.000,00	1.250,00
9	De Faria	Girassol	400,00	480.000,00	1.200,00
10	De Faria	Nardini	373,39	485.000,00	1.298,91
11	Imperium	Girassol	450,00	480.000,00	1.066,67
12	Imperium	Cidade Jardim II	300,00	450.000,00	1.500,00
13	São Bernar	Jardim Paulista	378,00	700.000,00	1.851,85
14	Viva Real	Cidade Jardim I	300,00	378.000,00	1.260,00
15	Viva Real	Jdm São Paulo	438,00	525.000,00	1.198,63
15			488,1		1.238,25

Imagem 138 - Lista de imóveis referenciais, com a média do valor por m², imóvel 04

	Imobiliária	Bairro	Custo por m²	média	120%	80%	média ponderada
1	Absoluta	Residencial Nardini	999,43	1.238,25	1.485,90	990,60	999,43
2	Absoluta	Residencial Nardini	1.295,62	1.238,25	1.485,90	990,60	1.295,62
3	Absoluta	Centro	1.098,90	1.238,25	1.485,90	990,60	1.098,90
4	Absoluta	Jardim Terramérica II	1.013,33	1.238,25	1.485,90	990,60	1.013,33
5	Absoluta	Jardim Santana	1.100,00	1.238,25	1.485,90	990,60	1.100,00
6	Arbix	Centro	1.081,08	1.238,25	1.485,90	990,60	1.081,08
7	Camerro	Vila Medon	1.359,38	1.238,25	1.485,90	990,60	1.359,38
8	De Faria	Vila Jones	1.250,00	1.238,25	1.485,90	990,60	1.250,00
9	De Faria	Girassol	1.200,00	1.238,25	1.485,90	990,60	1.200,00
10	De Faria	Nardini	1.298,91	1.238,25	1.485,90	990,60	1.298,91
11	Imperium	Girassol	1.066,67	1.238,25	1.485,90	990,60	1.066,67
12	Imperium	Cidade Jardim II	1.500,00	1.238,25	1.485,90	990,60	-
13	São Bernarc	Jardim Paulista	1.851,85	1.238,25	1.485,90	990,60	-
14	Viva Real	Cidade Jardim I	1.260,00	1.238,25	1.485,90	990,60	1.260,00
15	Viva Real	Jdm São Paulo	1.198,63	1.238,25	1.485,90	990,60	1.198,63
15	1.238,25						1.170,92

Imagem 139 - Imóveis relacionados, com média ponderada (neste caso, 13/15 dos imóveis se enquadraram na média ponderada), imóvel 04

área	m² referência	R\$ referência	110%	90%	Valor adotado
330,00	1.170,92	386.403,28	425.043,61	347.762,96	425.000,00

Imagem 140 - adoção de valores por média ponderada e variação – adoção de valor máximo, devido localização privilegiada e também estrutura existente no imóvel, imóvel 04

v. Prédio residencial com frente para a Rua das Imbuías, 1093, situado no loteamento Cidade Jardim, o objeto da matrícula nº 4.198 do CRI de Americana/SP;

	Imobiliária	Bairro	quarto	suíte	vagas	Área útil	Valor total	Valor/m²
1	WPA Moveis	São Vito	3	2	3	181,35	315.000,00	1.736,97
2	WPA Moveis	São Vito	3	1	2	107,86	320.000,00	2.966,81
3	WPA Moveis	Cidade Jardim	3	1	2	161,19	320.000,00	1.985,23
4	WPA Moveis	Pq Novo Mundo	3	1	2	116,35	320.000,00	2.750,32
5	WPA Moveis	Pq Novo Mundo	3	3	3	152,40	330.000,00	2.165,35
6	WPA Moveis	Jdm Paulistano	3	1	3	113,35	340.000,00	2.999,56
7	WPA Moveis	Antonio Zanaga	3	1	3	135,00	350.000,00	2.592,59
8	WPA Moveis	Novo Mundo	3	1	3	110,60	357.000,00	3.227,85
9	WPA Moveis	Boa Vista	3	1	2	149,37	360.000,00	2.410,12
10	WPA Moveis	Jardim Boer I	3	1	2	170,00	361.000,00	2.123,53
11	WPA Moveis	Parque das Nações	3	1	3	174,00	380.000,00	2.183,91
12	WPA Moveis	Ipiranga	3	1	3	81,00	380.000,00	4.691,36
13	WPA Moveis	Centro	3	1	2	140,00	390.000,00	2.785,71
14	WPA Moveis	Novo Mundo	3	2	3	143,00	395.000,00	2.762,24
15	Absoluta	Parque das Nações	3	1	2	158,00	350.000,00	2.215,19
16	Absoluta	Novo Mundo	3	1	2	178,00	380.000,00	2.134,83
17	Absoluta	Novo Mundo	3	1	2	150,00	380.000,00	2.533,33
18	Absoluta	Ipiranga	3	1	3	134,05	390.000,00	2.909,36
19	Absoluta	Santa Maria	3	1	2	230,00	420.000,00	1.826,09
20	Absoluta	São Vito	3	1	2	212,00	470.000,00	2.216,98
21	Absoluta	Pq Novo Mundo	3	1	2	158,00	480.000,00	3.037,97
22	Absoluta	Boa Vista	4	1	4	133,00	500.000,00	3.759,40
23	Absoluta	São Vito	3	2	2	210,00	520.000,00	2.476,19
24	Absoluta	Pq Novo Mundo	3	1	3	215,00	520.000,00	2.418,60
25	Absoluta	Campo Limpo	2	1	4	222,00	530.000,00	2.387,39
26	Absoluta	São Roque	3	1	4	230,00	550.000,00	2.391,30
27	Absoluta	Cordenonsi	3	1	4	199,00	550.000,00	2.763,82
28	Absoluta	Cordenonsi	4	2	4	228,00	550.000,00	2.412,28
29	São Bernardo	Vila Bertini	2	1	2	101,00	260.000,00	2.574,26
30	São Bernardo	Pq Novo Mundo	2	1	2	94,33	270.000,00	2.862,29
31	São Bernardo	Parque das Nações	3	1	1	110,00	270.000,00	2.454,55
32	São Bernardo	Cordenonsi	2	1	2	119,00	280.000,00	2.352,94
33	São Bernardo	Cordenonsi	2	1	2	102,89	300.000,00	2.915,74
34	São Bernardo	Belvedere	3	1	1	107,86	320.000,00	2.966,81
35	São Bernardo	Centro	2	1	1	176,41	400.000,00	2.267,45
36	São Bernardo	Novo Mundo	3	1	2	146,66	420.000,00	2.863,77
37	São Bernardo	São Vito	4	3	3	147,75	430.000,00	2.910,32
38	São Bernardo	Bela Vista	4	3	4	150,00	440.000,00	2.933,33
39	São Bernardo	Santa Catarina	2	1	2	165,00	450.000,00	2.727,27
40	São Bernardo	Boa Vista	3	1	2	158,00	460.000,00	2.911,39
41	São Bernardo	São Vito	3	2	4	137,00	475.000,00	3.467,15
42	São Bernardo	Vila Bertini	3	1	3	133,00	530.000,00	3.984,96
42								2.691,82

Imagem 141 - Lista de imóveis referenciais, com a média do valor por m², imóvel 05

Imagem 142 - Imóveis relacionados, com média ponderada (neste caso, 33/42 dos imóveis se enquadraram na média ponderada), imóvel 05

Imóvel - uso para tratamento veterinário (m²)	
Matrícula 4.198	300,00
Rua Imbuías 1093	
Terreno (medidas encontradas)	282,10
Recepção	24,67
Consultório	11,74
Lavanderia	11,26
Cozinha	5,61
Quarto 1	12,42
Wc 1	2,49
Corredor	9,19
Suprimentos	5,05
Cirurgia	18,24
Recuperação	17,52
Wc 2	2,76
Frente	40,22
Fundos	94,18
Corredor lateral	7,26
Paredes (internas)	14,14
Muro	5,36
Total Construção útil	135,09
Viola sanitária	77,58

Imagem 143 - Detalhamentos das áreas internas, imóvel 05

área	R\$ referência	110%	90%	Valor referência
135,09	357.566,89	393.323,57	321.810,20	350.000,00

Imagem 144 - adoção de valores por média ponderada e variação – adoção de valor próximo a média, pouco abaixo devido utilização de viela sanitária como anexo, como dependência para bom funcionamento do lay-out, mesmo sem fazer parte da casa, imóvel 05

vi. Imóvel situado na Rua Uruguai, nº 623, do loteamento denominado Vila Cecchino, objeto da matrícula nº 97.935 do CRI de Americana/SP.

	Imobiliária	Bairro	quarto	suíte	vagas	Área útil	Valor total	Valor/m²
1	Absoluta	Boa Vista	4	1	4	304,00	1.050.000,00	3.453,95
2	Absoluta	Jaguari	3	2	4	290,00	980.000,00	3.379,31
3	Absoluta	Terramérica I	3	1	2	220,00	950.000,00	4.318,18
4	Absoluta	Jacira	3	1	6	270,00	950.000,00	3.518,52
5	Absoluta	Morada do Sol	3	1	4	271,00	950.000,00	3.505,54
6	Absoluta	Transamérica II	3	1	5	208,00	930.000,00	4.471,15
7	Absoluta	Werner Plaas	4	1	4	232,00	900.000,00	3.879,31
8	Absoluta	Campo Limpo	3	1	4	265,00	900.000,00	3.396,23
9	Absoluta	Girassol	3	1	3	240,00	900.000,00	3.750,00
10	Absoluta	Werner Plaas	3	1	4	186,00	850.000,00	4.569,89
11	Absoluta	Santa Catarina	3	1	4	208,00	850.000,00	4.086,54
12	Absoluta	Jardim Transamérica II	3	1	2	250,00	820.000,00	3.280,00
13	Absoluta	Jaguari	3	1	4	210,00	800.000,00	3.809,52
14	Absoluta	Nossa Senhora de Fátima	4	1	4	236,00	800.000,00	3.389,83
15	Absoluta	Jdm Santana	3	1	2	193,00	780.000,00	4.041,45
16	Absoluta	Jdm Santana	3	1	2	173,00	760.000,00	4.393,06
17	Absoluta	Centro	3	1	8	227,00	750.000,00	3.303,96
18	Absoluta	Transamérica II	3	2	4	200,00	750.000,00	3.750,00
19	Absoluta	Transamérica II	3	1	3	195,00	750.000,00	3.846,15
20	Absoluta	Santana	3	1	4	167,00	740.000,00	4.431,14
21	Absoluta	Horto	3	3	2	164,50	730.000,00	4.437,69
22	Imperium	São Vito	4	4	6	518,00	1.900.000,00	3.667,95
23	Imperium	Werner Plaas	5	2	9	401,00	1.700.000,00	4.239,40
24	Imperium	Santana	3	1	4	308,00	1.200.000,00	3.896,10
25	Imperium	Werner Plaas	3	2	8	314,51	1.150.000,00	3.656,48
26	Imperium	Nossa Senhora de Fátima	3	1	5	226,00	850.000,00	3.761,06
27	Imperium	Werner Plaas	3	1	3	183,00	850.000,00	4.644,81
28	Imperium	Terramérica I	3	1	4	213,00	820.000,00	3.849,77
29	WPA	Nardini	4	2	4	368,00	1.900.000,00	5.163,04
30	WPA	São Vito	3	3	6	456,00	1.800.000,00	3.947,37
31	WPA	Werner Plaas	5	3	4	430,00	1.500.000,00	3.488,37
32	WPA	São Domingos	4	2	4	295,00	1.500.000,00	5.084,75
33	WPA	Centro	3	1	5	390,00	1.500.000,00	3.846,15
34	WPA	Parque Novo Mundo	3	1	4	314,00	1.450.000,00	4.617,83
35	WPA	Werner Plaas	4	3	5	384,54	1.400.000,00	3.640,71
36	WPA	Werner Plaas	4	1	4	337,12	1.300.000,00	3.856,19
37	WPA	Werner Plaas	3	3	4	240,07	1.275.000,00	5.310,95
38	WPA	Werner Plaas	4	1	4	248,88	1.200.000,00	4.821,60
39	WPA	Saúde	3	1	2	303,82	1.200.000,00	3.949,71
40	WPA	Werner Plaas	3	3	4	328,94	1.200.000,00	3.648,08
41	WPA	São Vito	3	1	6	226,39	1.200.000,00	5.300,59
42	WPA	Chácara Rodrigues	3	3	4	300,69	1.200.000,00	3.990,82
43	WPA	Parque Novo Mundo	4	2	4	294,57	1.150.000,00	3.904,00
44	WPA	Werner Plaas	4	2	6	314,51	1.150.000,00	3.656,48
45	WPA	Centro	3	1	3	290,80	1.100.000,00	3.782,67
46	WPA	Vila Galo	3	3	3	292,00	1.100.000,00	3.767,12
47	WPA	Horto	4	4	4	297,00	1.100.000,00	3.703,70
47								4.004,41

Imagem 145 - Lista de imóveis referenciais, com a média do valor por m², imóvel 06

	Imobiliária	Bairro	Valor/m²	média	120%	80%	média ponderada
1	Absoluta	Boa Vista	3.453,95	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.453,95
2	Absoluta	Jaguari	3.379,31	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.379,31
3	Absoluta	Terramérica I	4.318,18	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.318,18
4	Absoluta	Jacira	3.518,52	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.518,52
5	Absoluta	Morada do Sol	3.505,54	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.505,54
6	Absoluta	Transamérica II	4.471,15	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.471,15
7	Absoluta	Werner Plaas	3.879,31	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.879,31
8	Absoluta	Campo Limpo	3.396,23	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.396,23
9	Absoluta	Girassol	3.750,00	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.750,00
10	Absoluta	Werner Plaas	4.569,89	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.569,89
11	Absoluta	Santa Catarina	4.086,54	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.086,54
12	Absoluta	Jardim Transamérica II	3.280,00	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.280,00
13	Absoluta	Jaguari	3.809,52	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.809,52
14	Absoluta	Nossa Senhora de Fátima	3.389,83	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.389,83
15	Absoluta	Jdm Santana	4.041,45	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.041,45
16	Absoluta	Jdm Santana	4.393,06	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.393,06
17	Absoluta	Centro	3.303,96	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.303,96
18	Absoluta	Transamérica II	3.750,00	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.750,00
19	Absoluta	Transamérica II	3.846,15	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.846,15
20	Absoluta	Santana	4.431,14	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.431,14
21	Absoluta	Horto	4.437,69	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.437,69
22	Imperium	São Vito	3.667,95	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.667,95
23	Imperium	Werner Plaas	4.239,40	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.239,40
24	Imperium	Santana	3.896,10	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.896,10
25	Imperium	Werner Plaas	3.656,48	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.656,48
26	Imperium	Nossa Senhora de Fátima	3.761,06	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.761,06
27	Imperium	Werner Plaas	4.644,81	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.644,81
28	Imperium	Terramérica I	3.849,77	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.849,77
29	WPA	Nardini	5.163,04	4.004,41	4.805,29	3.203,53	-
30	WPA	São Vito	3.947,37	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.947,37
31	WPA	Werner Plaas	3.488,37	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.488,37
32	WPA	São Domingos	5.084,75	4.004,41	4.805,29	3.203,53	-
33	WPA	Centro	3.846,15	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.846,15
34	WPA	Parque Novo Mundo	4.617,83	4.004,41	4.805,29	3.203,53	4.617,83
35	WPA	Werner Plaas	3.640,71	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.640,71
36	WPA	Werner Plaas	3.856,19	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.856,19
37	WPA	Werner Plaas	5.310,95	4.004,41	4.805,29	3.203,53	-
38	WPA	Werner Plaas	4.821,60	4.004,41	4.805,29	3.203,53	-
39	WPA	Saúde	3.949,71	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.949,71
40	WPA	Werner Plaas	3.648,08	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.648,08
41	WPA	São Vito	5.300,59	4.004,41	4.805,29	3.203,53	-
42	WPA	Chácara Rodrigues	3.990,82	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.990,82
43	WPA	Parque Novo Mundo	3.904,00	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.904,00
44	WPA	Werner Plaas	3.656,48	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.656,48
45	WPA	Centro	3.782,67	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.782,67
46	WPA	Vila Galo	3.767,12	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.767,12
47	WPA	Horto	3.703,70	4.004,41	4.805,29	3.203,53	3.703,70
47			4.004,41				3.869,67

Imagem 146 - Imóveis relacionados, com média ponderada (neste caso, 42/47 dos imóveis se enquadraram na média ponderada), imóvel 06

Imóvel - sem visitação interna	(m ²)
Matrícula 97.935	300,00
Rua Uruguai, 623	
�rea terreno	300,00
�rea construída	313,94
Total Construção �til	313,94

Imagem 147 - Detalhamentos das áreas, imóvel 06

�rea	R\$ referência	110%	90%	Valor referência
313,94	1.214.844,83	1.336.329,32	1.093.360,35	1.200.000,00

Imagem 148 - adoção de valores por média ponderada e variação – adoção de valor próximo a média, localização condizente com o produto, imóvel 06

QUESITOS (ITEM F)

Quesitos - QUESITOS DA EXECUTADA THELMA PAVAN ZANINI
1 – Queira o Sr. Expert informar e detalhar a construção do imóvel, compreendendo o terreno e sua edificação, detalhando e relacionando todas as dependências, cômodos e divisões, inclusive o estado de conservação e as benfeitorias realizadas, de modo a esclarecer se tais edificações aumentaram o valor de mercado dos imóveis como um todo e, em caso positivo, demonstrar qual o valor das benfeitorias existentes em cada um dos imóveis. Resp. Detalhado em processo.
2 - Queira o Sr. Expert informar qual o valor venal e o valor de mercado de cada um dos bens imóveis arrestados, com a demonstração dos critérios utilizados para a obtenção de tais valores. Resp. Utilizado método comparativo para valor de mercado, objeto do processo. O valor venal é relativo à cada interpretação municipal, este perito não acredita que o mesmo possa ser comparado, pois não leva em consideração as características próprias, podendo errar tanto para maximizar quanto para minimizar. Assim, expor tais dados, apenas divergem da avaliação de mercado.
3 - Informe o Sr. Perito, segundo uma avaliação de mercado atual de cada área a ser avaliada, o valor total de cada um dos imóveis em questão, considerando-se as benfeitorias realizadas, se existentes. Resp. Detalhado em processo.
4 - Queira o Sr. Expert informar se os imóveis penhorados satisfazem, na íntegra, a quantia executada, ou superam o valor perseguido na execução. Resp. Os dados dos valores estão descriminados no processo. Este perito está apresentando o laudo de avaliação, pelo qual foi nomeado, dentro de sua especialidade. Manifestação fora do objeto pode ser equívoca, até porque vários itens como inflação, juros e multas podem estar inclusos nos valores. Qualquer apresentação fora do esclarecimento da avaliação dos imóveis, o qual foi nomeado, prefere evitar para não causar aspecto de parcialidade, a não ser que solicitado pelo juízo.
5 - Tendo em vista que o valor objeto do presente cumprimento de sentença perfaz R\$876.000,00, é possível afirmar que o valor total dos imóveis arrestados supera a quantia objeto dos autos? Em caso positivo, informar em quanto supera o débito executado, de modo a esclarecer se há excesso de penhora. Resp. Os dados dos valores estão descriminados no processo. Este perito está apresentando o laudo de avaliação, pelo qual foi nomeado, dentro de sua especialidade. Manifestação fora do objeto pode ser equívoca, até porque vários itens como inflação, juros e multas podem estar inclusos nos valores. Qualquer apresentação fora do esclarecimento da avaliação dos

imóveis, o qual foi nomeado, prefere evitar para não causar aspecto de parcialidade, a não ser que solicitado pelo juízo.

6 - Pode-se afirmar que o valor total dos imóveis penhorados supera em cinquenta vezes o débito executado?

Rep. Os dados dos valores estão discriminados no processo. Este perito está apresentando o laudo de avaliação, pelo qual foi nomeado, dentro de sua especialidade. Manifestação fora do objeto pode ser equívoca, até porque vários itens como inflação, juros e multas podem estar inclusos nos valores. Qualquer apresentação fora do esclarecimento da avaliação dos imóveis, o qual foi nomeado, prefere evitar para não causar aspecto de parcialidade, a não ser que solicitado pelo juízo.

7 - É possível afirmar que o valor total dos imóveis penhorados se mostra desproporcional e desarrazoado com o débito perseguido na execução? E, ainda, se a manutenção do arresto sobre tais imóveis implica em excesso de execução e ocasionam prejuízos à Executada, sendo de rigor a redução do arresto?

Resp. Os dados dos valores estão discriminados no processo. Este perito está apresentando o laudo de avaliação, pelo qual foi nomeado, dentro de sua especialidade. Manifestação fora do objeto pode ser equívoca, até porque vários itens como inflação, juros e multas podem estar inclusos nos valores. Qualquer apresentação fora do esclarecimento da avaliação dos imóveis, o qual foi nomeado, prefere evitar para não causar aspecto de parcialidade, a não ser que solicitado pelo juízo.

8 - Queira o Sr. Expert solicitar e juntar ao laudo cópia dos documentos que embasam suas respostas.

Resp. Itens referentes ao objeto da perícia estão detalhados em processo.

Questões NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL,

1- Sr Perito, após vistoriar os imóveis penhorados:

Favor informar se, através da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, onde fornece diretrizes, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, irá proceder a avaliação dos referidos imóveis.

Resp. Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, normatizado e aceito com preferência pelos órgãos públicos.

2) Considerando a utilização da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

IBAPE/SP: 2011, o Ilmo Perito Judicial levará em consideração as leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida - Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento;
- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e,
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Resp. Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, normatizado e aceito com preferência pelos órgãos públicos.

3) Quanto a vistoria dos imóveis avaliandos, favor o Ilmo Perito Judicial, favor registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, com vistoria interna, tais como: a) Descrição interna; b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos; c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Resp. Detalhado em processo.

4) Quanto a caracterização do terreno, favor o Ilmo Perito Judicial registrar: a) Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada; b) Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo; c) Infra-estrutura urbana disponível; d) Equipamento comunitário disponível; e) Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento; f) Outras situações relevantes.

Resp. Detalhado em processo.

5) Quanto a caracterização das edificações e benfeitorias existentes favor o Ilmo Perito Judicial registrar: a) Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos; b) Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais. c) Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem d) Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.

Resp. Detalhado em processo.

6) Favor o Ilmo Perito Judicial informar qual a metodologia utilizada para a avaliação em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO, indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO, utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA, para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO, utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Resp. Método comparativo de dados de mercado.

7) Favor o Ilmo Perito Judicial informar se aplicou o Tratamento por fatores:

Fator oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Fator localização - Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

Fatores aplicáveis ao valor de terrenos - As fórmulas dos fatores, previstas, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma, tais como:

Fatores profundidade e testada, Fator área, Fator frentes múltiplas.

Resp. Os dados dos valores estão descriminados no processo. Este perito está apresentando o laudo de avaliação, pelo qual foi nomeado, dentro de sua especialidade. Manifestação fora do objeto pode ser equívoca, até porque vários itens como inflação, juros e multas podem estar inclusos nos valores. Qualquer apresentação fora do esclarecimento da avaliação dos imóveis, o qual foi nomeado, prefere evitar para não causar aspecto de parcialidade, a não ser que solicitado pelo juízo.

Encerramento

O presente laudo técnico é composto de 72 páginas, todas de um lado só, elaboradas pelo avaliador que subscreve esta última.

Americana, 02 de dezembro de 2019.


Engº José Daniel Ribeiro Scudeletti
Perito Judicial
CREA 5062741936


Engº Thiago Cappia de Carvalho
Perito Judicial
CREA 261044494-0